

**HB Reavis Holding S.A.**

**Konsolidovaná účtovná zvierka  
31. december 2023**

## Obsah

Správa audítora

Konsolidovaná účtovná zvierka k 31. decembru 2023

Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii	1
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku	2
Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní	3
Konsolidovaný výkaz peňažných tokoch	4

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zvierke

1	Informácie o skupine HB Reavis a jej činnostiach	5
2	Účtovné zásady	7
4	Zavedenie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií	21
5	Nové účtovné štandardy	21
6	Analýza segmentov	21
7	Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami	33
8	Nehnutelnosti, stroje a zariadenia a nehmotný majetok	34
9	Aktíva z práva na používanie a záväzky z lízingu	35
10	Investičné nehnuteľnosti	37
11	Investície do spoločných podnikov	38
12	Pohľadávky a úvery	39
13	Ostatné dlhodobé aktíva	39
14	Obchodné a ostatné pohľadávky	39
15	Dlhodobý majetok určený na predaj	41
16	Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím	42
17	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	42
18	Ostatné obežné aktíva	43
19	Zásoby	43
20	Základný kapitál a emisné ážio	44
21	Úvery	44
22	Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	47
23	Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičného majetku	47
24	Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného majetku	48
25	Zamestnanecké benefity	48
26	Ostatné prevádzkové náklady	48
27	Tržby zo stavebných a iných služieb	49
28	Stavebné služby	49
29	Predaj dcérskych spoločností	49
30	Daň z príjmov	51
31	Kurzové straty	52
32	Podmienené záväzky, záväzky a prevádzkové riziká	52
33	Riadenie finančných rizík	52
34	Riadenie kapitálu	59
35	Odhad reálnej hodnoty	59
36	Zosúladenie tried finančných nástrojov s kategóriami oceňovania	64
37	Konsolidované štruktúrované subjekty	65
38	Udalosti po skončení vykazovaného obdobia	65



**KPMG Audit S.à r.l.**  
39, Avenue John F. Kennedy  
L-1855 Luxembourg

Tel.: +352 22 51 51 1  
Fax: +352 22 51 71  
E-mail: [info@kpmg.lu](mailto:info@kpmg.lu)  
Internet: [www.kpmg.lu](http://www.kpmg.lu)

Preklad Správy nezávislého audítora pôvodne zostavenej v anglickom jazyku

Akcionárom spoločnosti  
HB Reavis Holding S.A.  
21, rue Glesener  
L-1631 Luxembursko  
Luxembursko

## **SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA ("REPORT OF THE REVISEUR D'ENTREPRISES AGREE")**

### ***Názor***

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis Holding S.A. a jej dcérskych spoločností ("Skupina"), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2023, konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku, konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní a konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu a poznámky konsolidovanej účtovnej závierky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz konsolidovanej finančnej situácie Skupiny k 31. decembru 2023 a konsolidovaného výsledku hospodárenia a konsolidovaných peňažných tokoch za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou.

### ***Základ pre názor***

Audit sme vykonali podľa zákona z 23. júla 2016 o audítorskej profesii ("zákon z 23. júla 2016") a podľa medzinárodných audítorských štandardov ("ISA"), v znení prijatom pre Luxembursko komisiou Commission de Surveillance du Secteur Financier ("CSSF"). Naša zodpovednosť podľa zákona z 23. júla 2016 a podľa ISA v znení prijatom pre Luxembursko komisiou CSSF je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky našej správy. Od Skupiny sme nezávislí podľa ustanovení Medzinárodného etického kódexu pre profesionálnych účtovníkov vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti, vydanými Radou pre medzinárodné etické štandardy pre účtovníkov ("Kódex IESBA") týkajúcich sa etiky, v znení prijatom pre Luxembursko komisiou CSSF, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.



### **Iné informácie**

Predstavenstvo je zodpovedné za iné informácie. Iné informácie zahŕňajú informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe vrátane konsolidovanej správy o hospodárení, ale nezahŕňajú konsolidovanú účtovnú závierku ani našu správu audítora k nej.

Náš názor na konsolidovanú účtovnú závierku sa na iné informácie nevzťahuje a v súvislosti s nimi nevyjadrujeme žiadny druh uistenia.

V súvislosti s našim auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámiť sa s inými informáciami a pritom zvážiť, či iné informácie nie sú významne nekonzistentné s konsolidovanou účtovnou závierkou alebo s našimi poznatkami získanými pri audite, alebo či sa inak nejavia ako významne nesprávne. Ak na základe vykonanej práce dospejeme k záveru, že existuje významná nesprávnosť v týchto iných informáciách, sme povinní túto skutočnosť oznámiť. V tejto súvislosti nemáme čo oznámiť.

### **Zodpovednosť Predstavenstva za konsolidovanú účtovnú závierku**

Predstavenstvo je zodpovedné za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je Predstavenstvo zodpovedné za zhodnotenie schopnosti Skupiny nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by malo v úmysle Skupinu zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemalo inú realistickú možnosť než tak urobiť.

### **Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky**

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa zákona z 23. júla 2016 a podľa v ISA v znení prijatom pre Luxembursko komisiou CSSF vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

V rámci auditu podľa zákona z 23. júla 2016 a podľa ISA v znení prijatom pre Luxembursko komisiou CSSF, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti konsolidovanej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídanie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Skupiny.



- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií uskutočnené Predstavenstvom.
- Robíme záver o tom, či Predstavenstvo vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.
- Získavame dostatočné a vhodné audítorské dôkazy ohľadom finančných informácií účtovných jednotiek a podnikateľských aktivít Skupiny, aby sme mohli vyjadriť názor na konsolidovanú účtovnú závierku. Sme zodpovední za riadenie, dohľad a výkon auditu Skupiny. Sme výhradne zodpovední za náš názor audítora.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov interných kontrol, ktoré počas auditu zistíme.

Luxemburg, 19. apríla 2024

KPMG Audit S.a r.l.  
Audítorská spoločnosť ("Cabinet de révision agréé")

Sabine Gallenmüller  
Partner

V miliónoch EUR	Pozná mka	31. december 2023	31. december 2022
<b>MAJETOK</b>			
<b>Dlhodobý majetok</b>			
Investičné nehnuteľnosti v prevádzke alebo voľné	10	463,3	481,5
Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe	10	684,5	1 111,2
Investície do spoločných podnikov	11	-	23,0
Hmotný a nehmotný majetok	8	1,4	4,5
Majetok s právom užívania	9	5,2	7,4
Pohľadávky a úvery	12	35,9	17,6
Odložená daňová pohľadávka	30	28,4	6,6
Ostatné dlhodobé aktíva	13	11,3	19,8
<b>Dlhodobý majetok spolu</b>		<b>1 230,0</b>	<b>1 671,6</b>
<b>Krátkodobý majetok</b>			
Dlhodobý majetok určený na predaj	15	37,7	45,2
Zásoby	19	0,4	23,6
Obchodné a ostatné pohľadávky	7, 14	191,6	208,7
Ostatný obežný majetok	18	2,0	9,5
Hotovosť s obmedzeným použitím	16	8,9	4,2
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	17	51,9	62,7
		<b>254,8</b>	<b>308,7</b>
<b>Krátkodobý majetok spolu</b>		<b>292,5</b>	<b>353,9</b>
<b>MAJETOK SPOLU</b>		<b>1 522,5</b>	<b>2 025,5</b>
<b>VLASTNÉ IMANIE</b>			
Základný kapitál (31 000 akcií po 1,00 EUR)	20	-	-
Emisné ážio	20	26,3	40,0
Nerozdelený zisk		510,9	755,9
Rezerva z precenenia majetku prevedeného do investičných nehnuteľností v reálnej hodnote		3,8	3,8
Rezerva z kurzových rozdielov		(11,1)	(37,5)
Vlastné imanie pripísateľné vlastníkom spoločnosti		529,9	762,2
Mimokontrolný podiel		0,6	0,8
<b>VLASTNÉ IMANIE SPOLU</b>		<b>530,5</b>	<b>763,0</b>
<b>ZÁVÄZKY</b>			
<b>Dlhodobé záväzky</b>			
Úvery	21	474,6	736,3
Odložená daň	30	36,1	69,2
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7,22	9,5	19,0
Záväzky z lízingu	9	12,0	24,2
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>		<b>532,2</b>	<b>848,7</b>
<b>Krátkodobé záväzky</b>			
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobými aktívami klasifikovanými ako držané na predaj	15	4,4	4,6
Úvery	21	335,1	266,2
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	7, 22	116,8	133,1
Záväzky z lízingu	9, 21	3,5	9,9
		<b>455,4</b>	<b>409,2</b>
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>		<b>459,8</b>	<b>413,8</b>
<b>ZÁVÄZKY SPOLU</b>		<b>992,0</b>	<b>1 262,5</b>
<b>ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE SPOLU</b>		<b>1 522,5</b>	<b>2 025,5</b>

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola schválená na zverejnenie a podpísaná v mene spoločnosti HB Reavis Holding S.A. dňa 16. apríla 2024 členmi predstavenstva spoločnosti HB Reavis Holding S.A. Akcionári majú právo zmeniť a doplniť túto konsolidovanú účtovnú závierku po jej zverejnení.

Isabel Schellenberg  
Riaditeľ A

Liviu-Constantin Rusu  
Riaditeľ A

Steven Skinner  
Riaditeľ B

V miliónoch EUR	Poznámka	2023	2022
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičných nehnuteľností	23	60,2	122,7
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností	24	(30,9)	(43,9)
<b>Čistý prevádzkový zisk z investičného majetku</b>		<b>29,3</b>	<b>78,8</b>
Čistá strata z precenenia investičného majetku	10	(264,8)	(109,6)
Podiel na strate spoločných podnikov	11	(2,6)	(1,3)
Zisk z predaja dcérskych spoločností	29	10,0	93,0
Zisk z predaja spoločného podniku	11	0,7	-
Výnosy zo stavebných a iných služieb	27	86,9	29,2
Stavebné služby	28	(46,9)	(19,4)
Zamestnanecké benefity	7, 25	(18,7)	(21,4)
Odpisy a amortizácia	8, 9	(4,3)	(6,4)
Znehodnotenie zásob	3, 19	-	(33,5)
Ostatné prevádzkové náklady	26	(27,2)	(23,9)
<b>Prevádzková strata</b>		<b>(237,6)</b>	<b>(14,5)</b>
Úrokové výnosy vypočítané metódou efektívnej úrokovej sadzby		2,7	1,7
Úrokové náklady	21	(56,9)	(79,9)
Kurzové straty, netto	31	(0,8)	(43,2)
Čisté zisky z finančných aktív oceňovaných v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát	13,33	0,2	40,8
Ostatné finančné výnosy		0,2	-
<b>Finančné náklady, netto</b>		<b>(54,6)</b>	<b>(80,6)</b>
<b>Strata pred zdanením</b>		<b>(292,2)</b>	<b>(95,1)</b>
Náklad na bežnú daň z príjmu	30	(0,3)	(8,8)
Výnos z odloženej dane	30	47,3	12,8
<b>Výnos z dane z príjmov</b>		<b>47,0</b>	<b>4,0</b>
<b>Čistá strata za rok</b>		<b>(245,2)</b>	<b>(91,1)</b>
<b>Ostatný komplexný zisk/(strata)</b>			
<i>Položky, ktoré môžu alebo nemusia byť následne reklasifikované do zisku alebo straty:</i>			
Prepočet zahraničných operácií do prezentačnej meny za rok		13,8	(32,8)
Prepočet zahraničných operácií reklasifikovaných do zisku alebo straty pri strate kontroly nad dcérskou spoločnosťou alebo splatení kapitálu dcérskych spoločností	29	12,6	47,1
Celkové ostatné komplexné výnosy		26,4	14,3
<b>Celková komplexná strata za rok</b>		<b>(218,8)</b>	<b>(76,8)</b>
<b>Čistá strata pripadajúca na:</b>			
- Vlastníkom spoločnosti		(245,0)	(91,1)
- Menšinovým akcionárom		(0,2)	-
<b>Strata za rok</b>		<b>(245,2)</b>	<b>(91,1)</b>
<b>Celková komplexná strata pripadá na:</b>			
- Vlastníkom spoločnosti		(218,6)	(76,8)
- nekontrolný podiel		(0,2)	-
<b>Celková komplexná strata za rok</b>		<b>(218,8)</b>	<b>(76,8)</b>

V miliónoch EUR	Pripadajúce vlastníkom spoločnosti							Nekontrolný podiel	Vlastné imanie
	Poznámka	Základné imanie (pozn. 20)	Emisné ážio (Pozn. 20)	Nerozdelený zisk	Rezerva z prepočtu	Rezerva z kurz. Rozdiel.	Spolu		
<b>Zostatok k 1. januáru 2022</b>		-	807,2	917,5	(51,8)	3,8	1 676,7	0,1	1 676,8
Strata za rok		-	-	(91,1)	-	-	(91,1)	-	(91,1)
Ostatné komplexné výnosy		-	-	-	14,3	-	14,3	-	14,3
<b>Celkový komplexný výsledok za rok 2022</b>		-	-	(91,1)	14,3	-	(76,8)	-	(76,8)
Rozdelenie akcionárom	20	-	(807,2)	(70,5)	-	-	(877,7)	-	(877,7)
Vklad akcionárov	20	-	40,0	-	-	-	40,0	-	40,0
Nadobudnutie dcérskej spoločnosti		-	-	-	-	-	-	0,7	0,7
<b>Zostatok k 31. decembru 2022</b>		-	40,0	755,9	(37,5)	3,8	762,2	0,8	763,0
Strata za rok		-	-	(245,0)	-	-	(245,0)	(0,2)	(245,2)
Ostatné komplexné výnosy		-	-	-	26,4	-	26,4	-	26,4
<b>Celkový komplexný (strata)/výnos za rok 2023</b>		-	-	(245,0)	26,4	-	(218,6)	(0,2)	(218,8)
Rozdelenie vlastníkom		-	(13,7)	-	-	-	(13,7)	-	(13,7)
<b>Zostatok k 31. decembru 2023</b>		-	26,3	510,9	(11,1)	3,8	529,9	0,6	530,5

V miliónoch EUR	Poznámka	2023	2022
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>			
Strata pred zdanením		(292,2)	(95,1)
Úpravy o:			
Odpisy a amortizáciu	8, 9	4,3	6,4
Straty z precenenia investičného majetku	10	264,8	109,6
Zisky z predaja dcérskych spoločností	29	(10,0)	(93,0)
Podiel na strate spoločných podnikov		2,6	1,3
Zisk z predaja spoločných podnikov	11	(0,7)	-
Úrokové výnosy vypočítané metódou efektívnej úrokovej sadzby		(2,7)	(1,7)
Úrokové náklady	21	56,9	79,9
Nerealizované kurzové (zisky)/straty	31	(0,2)	44,1
Nerealizované straty/(zisky) z finančných derivátov		4,4	(41,6)
Znehodnotenie ostatných finančných aktív oceňovaných v reálnej hodnote	13	4,7	-
Zníženie hodnoty pohľadávok	14	1,3	2,2
Znehodnotenie zásob	19	-	33,5
Prevádzkové peňažné toky pred zmenami v prevádzkovom kapitále		33,2	45,6
Zmeny v prevádzkovom kapitále:			
Zníženie/(zvýšenie) obchodných a ostatných pohľadávok, viazaných peňažných prostriedkov a ostatných aktív		23,3	(86,2)
(Nárast)/pokles obchodných a ostatných záväzkov		(32,5)	20,4
Peňažné prostriedky vytvorené z/(použitá na) prevádzkové činnosti		24,0	(20,2)
Zaplatené úroky		(49,7)	(62,8)
Prijaté úroky		1,8	1,7
Zaplatené dane z príjmov		(3,2)	(8,1)
<b>Čistá hotovosť použitá na prevádzkové činnosti</b>		<b>(27,1)</b>	<b>(89,4)</b>
<b>Peňažné toky z investičných činností</b>			
Výnosy z predaja dcérskych spoločností, po odpočítaní hotovosti	29	83,3	22,4
Výnosy z predaja investícií do spoločných podnikov, po odpočítaní hotovosti	11	21,1	-
Výnosy z predaja nehnuteľností a zariadení určených na vlastnú potrebu	8	0,7	0,2
Výnosy z predaja investičných nehnuteľností	10	39,4	9,6
Výnosy z úverov poskytnutých prepojeným osobám vrátane úrokov	7	37,4	-
Náklady na výstavbu súvisiace s investičnými nehnuteľnosťami	10	(51,3)	(223,4)
Nákupy nehnuteľností, strojov a zariadení a nehmotných aktív	8	-	(0,7)
Nákupy investičných nehnuteľností vrátane zaplatených záloh	10	-	(105,4)
Úvery poskytnuté prepojeným osobám	7	-	(1,6)
Náklady na vývoj súvisiace s nehnuteľnosťami v zásobách	19	-	(4,5)
Nadobudnutie podielu v spoločnom podniku	11	-	(24,3)
<b>Čisté peňažné prostriedky z/(použitá na) investičné činnosti</b>		<b>130,6</b>	<b>(327,7)</b>
<b>Peňažné toky z finančných činností</b>			
Príjmy z úverov	21	159,7	644,6
Splatenie úverov	21	(252,5)	(353,7)
Splatenie záväzkov z lízingu	21	(6,6)	(11,1)
Výplaty vlastníkom	20	(13,7)	(22,7)
Kapitálový vklad prijatý od vlastníkov	20	-	10,0
<b>Čistá hotovosť (použitá na)/z finančných činností</b>		<b>(113,1)</b>	<b>267,1</b>
<b>Čistý (pokles)/nárast peňažných prostriedkov a ich ekvivalentov</b>		<b>(9,6)</b>	<b>(150,0)</b>
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty na začiatku roka		63,0	212,7
<b>Hotovosť a hotovostné ekvivalenty ku koncu roka, z toho:</b>		<b>53,4</b>	<b>62,7</b>
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty vykázané ako určené na predaj		1,5	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty vykázané vo výkaze o finančnej situácii		51,9	62,7

**1 Informácie o skupine HB Reavis a jej činnostiach**

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola vypracovaná v súlade s medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva prijatými Európskou úniou (ďalej len „EÚ“) za rok končiaci 31. decembra 2023 pre spoločnosť HB Reavis Holding S.A. (ďalej len „spoločnosť“) a jej dcérske spoločnosti (spoločne označované ako „skupina“ alebo „skupina HB REAVIS“).

Spoločnosť bola založená a má sídlo v Luxembursku. Spoločnosť je akciová spoločnosť (société anonyme) a bola založená v súlade s luxemburskými predpismi 20. októbra 2010. Spoločnosť je zapísaná v luxemburskom obchodnom registri pod číslom R.C.S. Luxembourg č. B 156.287.

Spoločnosť HB Reavis Holding S.A. je v konečnom dôsledku kontrolovaná pánom Ivanom Chrenkom. Bezprostrednou materskou spoločnosťou Skupiny je spoločnosť Hastonville Holdings Limited so sídlom na Cypre, ktorá vlastní 64,7 % akcií. Zostávajúce akcie vlastní spoločnosti Kennesville Holdings Ltd. (29,0 %) a Skymound Ltd. (6,3 %), obe so sídlom na Cypre. Konečnou materskou spoločnosťou skupiny je spoločnosť Camron Holdings Limited so sídlom na Cypre. Spoločnosť Camron Holdings Limited vypracúva konsolidovanú účtovnú závierku vrátane správy o hospodárení, ktorá obsahuje túto konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti.

**Hlavná činnosť:** Skupina HB REAVIS je realitná skupina s rozsiahlym portfóliom investičných nehnuteľností na Slovensku, v Poľsku, Nemecku a Spojenom kráľovstve. Zaoberá sa hlavne rozvojom nehnuteľností s významným budúcim potenciálom a má veľký záujem o akvizície projektov na kľúčových trhoch: v Poľsku, Spojenom kráľovstve a Nemecku. Pôsobí tiež v oblasti správy majetku a investícií.

**Významné projekty (akvizície, reorganizácie a predaje).** V roku 2017 skupina realizovala najväčšiu akvizíciu v histórii HB Reavis, a to kúpu projektu One Waterloo v Londýne, ktorý sa nachádza na prominentnej lokalite South Bank vedľa stanice Waterloo. V roku 2019 projekt získal povolenie na výstavbu kancelárskeho komplexu s rozlohou viac ako 122 000 m<sup>2</sup> s plánovanou hrubou hodnotou projektu (GDV) vo výške 2,5 miliardy EUR.

V roku 2020 si skupina zabezpečila ďalší projekt v Londýne s názvom Worship Square, ktorého dokončenie je naplánované na máj 2024 a ktorého predpokladaná hrubá hodnota výstavby je 235 miliónov EUR.

V roku 2021 bol obstaraný projekt Platform v Berlíne, ktorý má byť dokončený do konca roka 2027 a vytvorí GDV vo výške 280 miliónov EUR. V roku 2022 boli zakúpené ďalšie dva projekty v Berlíne. Pozemok susediaci s DSTRCT I s názvom DSTRCT II s hrubou hodnotou projektu 150 miliónov EUR a projekt s názvom Central Tower Berlin s budúcou hrubou hodnotou projektu 340 miliónov EUR a plánovaným dokončením v roku 2029.

K dátumu zostavenia týchto konsolidovaných finančných výkazov prebieha výstavba projektu Worship Square v Londýne (Spojené kráľovstvo) a projektové práce na projekte PLTFRM v Berlíne (Nemecko).

V roku 2022 bol dokončený predaj projektu Alfa Park v Bratislave (Slovensko) a pozemku v Lodži (Poľsko). Pokiaľ ide o odovzdanie projektov do užívania, v roku 2022 boli dokončené projekty Forest Tower a Varso Tower, oba vo Varšave.

V novembri 2022 bolo portfólio skupiny generujúce príjmy oddelené od jej developerských aktivít prostredníctvom predaja akcií spoločnosti HB Reavis Investments Holding S.A. jej akcionárom a boli vytvorené dve samostatné obchodné línie: čisto developerská (skupina HB REAVIS) a čisto investičná spoločnosť typu REIT\* (dcérska spoločnosť spoločnosti HB Reavis Investments Holding S.A. a jej dcérske spoločnosti, spoločne označované ako „skupina HB REAVIS Investments“). V dôsledku toho skupina previedla do HB REAVIS Investments Group nasledujúce aktíva generujúce príjmy v hrubej hodnote 2,35 mld. EUR: Nivy Tower v Bratislave, Slovensko; Agora Tower a Hub v Budapešti, Maďarsko; Varso I, Varso II a Varso Tower, Forest Tower a Forest Campus, všetky vo Varšave, Poľsko; Bloom v Londýne, Spojené kráľovstvo a DSTRCT v Berlíne, Nemecko.

V roku 2023 skupina dokončila a previedla projekt Nove Apollo v Bratislave do skupiny HB REAVIS Investments.

Skupina pokračovala v predaji non-core aktív v priebehu roka 2023 a predala pozemky v zóne Mlynské Nivy v Bratislave na Slovensku, pozemok v Budapešti v Maďarsku, ako aj pozemok v Brne v Českej republike.

Symbiosy, technologická platforma poskytujúca riešenia pre inteligentné budovy, vytvorená interne v skupine HB REAVIS, bola získaná prostredníctvom strategického partnerstva s HqO, svetovo vedúcou platformou v oblasti realitných služieb.

**1 Informácie o skupine HB Reavis a jej činnostiach (pokračovanie)**

**Štruktúra fondu HB Reavis Real Estate Fund.** Fond HB Reavis Real Estate Investment Fund (ďalej len „fond“) je zastrešujúci fond založený podľa luxemburského práva vo forme komanditnej spoločnosti s akciami (société en commandite par actions alebo S.C.A.), organizovaný ako investičná spoločnosť s pevným kapitálom (société d'investissement à capital fixe alebo SICAF) a registrovaný ako podnik kolektívneho investovania, ktorý sa riadi časťou II („UCI časť II“) zákona zo 17. decembra 2010 o podnikoch kolektívneho investovania v znení neskorších zmien a doplnení (ďalej len „zákon z roku 2010“) a zákona z 10. augusta 1915 o obchodných spoločnostiach v znení neskorších zmien a doplnení (ďalej len „zákon z roku 1915“). Riadi sa tiež osobitnými predpismi o správe z júna 2012. Fond bol založený 25. mája 2011 a bol registrovaný ako investičná spoločnosť s premenlivým kapitálom (SICAV-SIF) do 27. apríla 2017. Fond je zapísaný v luxemburskom obchodnom registri pod číslom R.C.S. Luxembourg B 161.180. Okrem toho sa na fond vzťahuje zákon o správe alternatívnych investičných fondov z 12. júla 2013 („zákon o AIFM“) a fond spĺňa podmienky alternatívneho investičného fondu („AIF“).

Fond založil svoj prvý podfond s názvom HB Reavis CE REIF (ďalej len „podfond A“ alebo „CE REIF“) v roku 2011. Druhý podfond s názvom HB Reavis Global REIF (ďalej len „podfond B“ alebo „Global REIF“) bol založený 15. septembra 2015. Fond spravuje v mene a výlučne v záujme svojich akcionárov jeho komplementár HB Reavis Investment Management S.à r.l. (ďalej len „správcovská spoločnosť“), spoločnosť s ručením obmedzeným založená podľa luxemburského práva (registračné číslo B 161.176) so sídlom na adrese 1b, rue Jean Piret, L-2350 Luxembourg, a jej správcou alternatívnych investičných fondov (AIFM) Crestbridge Management Company S.A., ktorý je licencovaný luxemburským finančným regulátorom CSSF.

Skupina stratila kontrolu nad podfondom A v roku 2017 a zostávajúci podiel k 31. decembru 2022 je pre skupinu nepodstatný. V auguste 2023 bola dokončená likvidácia spoločnosti HB Reavis Global REIF.

Skupina sa tiež podieľa na obmedzenej výstavbe nehnuteľností pre tretie strany, vrátane prepojených osôb.

Stratégia skupiny sa odzrkadľuje v prognóze peňažných tokov, ktorú pravidelne monitoruje predstavenstvo, vrátane posúdenia vhodnosti zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky na základe predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti. Výhľad peňažných tokov je ďalej opísaný v popise riadenia likvidity v poznámke 33. Ocenovanie nehnuteľností Skupiny na menej likvidných trhoch nevyhnutne zahŕňa prvok úsudku. Kľúčové účtovné úsudky použité pri oceňovaní investičných nehnuteľností Skupiny sú opísané v poznámke 3.

**Sídlo a miesto podnikania.** Sídlo a hlavné miesto podnikania spoločnosti je:

21 Rue Glesener  
L-1631 Luxembursko  
Veľkovojevodstvo Luxembursko

K 31. decembru 2023 mala skupina pobočky v Luxembursku, Amsterdame, Bratislave, Varšave, Prahe, Budapešti, Londýne a Berlíne.

## 2 Účtovné zásady

Hlavné účtovné zásady uplatnené pri zostavovaní týchto konsolidovaných finančných výkazov sú opísané nižšie. Účtovné zásady boli konzistentne uplatňované vo všetkých prezentovaných obdobiach.

### 2.1 Základ vypracovania

**Vyhlásenie o súlade.** Táto konsolidovaná účtovná závierka bola vypracovaná v súlade s medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva prijatými Európskou úniou („IFRS prijaté EÚ“) a je s nimi v súlade. Skupina uplatňuje všetky štandardy a interpretácie IFRS vydané Radou pre medzinárodné účtovné štandardy (ďalej len „IASB“) prijaté Európskou úniou, ktoré boli platné k 31. decembru 2023.

**Výkaz ziskov a strát a výkaz peňažných tokov.** Skupina sa rozhodla prezentovať jediný „výkaz ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku“ a prezentuje svoje náklady podľa charakteru. Skupina vykazuje peňažné toky z prevádzkovej činnosti pomocou nepriamej metódy. Prijaté úroky a zaplatené úroky sú prezentované v rámci peňažných tokov z prevádzkovej činnosti. Nadobudnutia investičných nehnuteľností sú vykázané ako peňažné toky z investičnej činnosti, pretože to najvhodnejšie odzrkadľuje obchodné aktivity Skupiny.

**Príprava konsolidovanej účtovnej závierky.** Táto konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur („EUR“) zaokrúhlených na jedno desiatinné miesto, pokiaľ nie je uvedené inak.

Príprava týchto konsolidovaných finančných výkazov v súlade s IFRS prijatými EÚ si vyžaduje použitie určitých kritických účtovných odhadov. Vyžaduje si tiež, aby vedenie uplatňovalo svoj úsudok pri uplatňovaní účtovných zásad Skupiny. Zmeny v predpokladoch môžu mať významný vplyv na konsolidované finančné výkazy v období, v ktorom sa predpoklady zmenili. Vedenie sa domnieva, že základné predpoklady sú primerané. Oblasť, ktoré si vyžadujú vyšší stupeň úsudku alebo sú zložitejšie, alebo oblasti, v ktorých sú predpoklady a odhady významné pre konsolidovanú účtovnú závierku, sú uvedené v poznámke 3.

Na stanovenie reálnej hodnoty určitých finančných nástrojov alebo investičných nehnuteľností, pre ktoré nie sú k dispozícii informácie o cenách na externom trhu, sa používajú oceňovacie techniky, ako sú modely diskontovaných peňažných tokov alebo modely založené na nedávnych transakciách za bežných trhových podmienok alebo zohľadnenie finančných údajov protistrán. Oceňovacie techniky môžu vyžadovať predpoklady, ktoré nie sú podložené pozorovateľnými trhovými údajmi. Pozri poznámku 35.

**Pokračovanie činnosti.** Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na základe predpokladu pokračovania činnosti s použitím princípu historických nákladov, s výnimkou oceňovania investičných nehnuteľností (vrátane tých, ktoré sú určené na predaj) a derivátov v reálnej hodnote.

Svetový realitný trh je jedným z mála sektorov, ktoré trpia dlhodobými negatívnymi dôsledkami pandémie. Následne sa od ruskej invázie na Ukrajinu prudko zvýšili globálne geopolitické riziká. Investori, účastníci trhu a tvorcovia politik očakávajú, že vojna bude brzdou globálnej ekonomiky a zároveň bude tlačiť na infláciu, pričom sa výrazne zvýši neistota a riziko závažných nepriaznivých dôsledkov.

Vedenie sa zameralo na nasledujúce kľúčové oblasti a otestovalo niekoľko scenárov, aby zistilo, ako je skupina odolná voči negatívnym dopadom hospodárskeho poklesu:

- Celková likviditná pozícia a prístup k existujúcim a novým úverovým facilitám,
- Rastúce úrokové sadzby na dlh a vplyv na splácanie dlhu a peňažné toky,
- Schopnosť splniť podmienky úverových zmlúv Skupiny,
- Klesajúci dopyt, pokles predaja a tlak na marže, ktorým čelia súčasní a budúci nájomníci Skupiny.

Vedenie vykonalo scenár záťažového testu na základe podnikateľského plánu Skupiny pokrývajúceho obdobie 24 mesiacov od 31. decembra 2023 s cieľom vyhodnotiť peňažné toky Skupiny a obdobie 12 mesiacov od 31. decembra 2023 s cieľom vyhodnotiť finančnú situáciu Skupiny. Základným predpokladom stresového testu bola nedostupnosť likvidných trhov s prijateľnými výnosmi, na ktorých by skupina mohla predať svoje investičné nehnuteľnosti (s výnimkou dokončenia prebiehajúcich transakcií s pozemkami, ktoré nepatria do hlavnej činnosti), a to až do konca roka 2024. V rovnakom časovom horizonte skupina predpokladala schopnosť získať dodatočné financovanie v rámci existujúcich záväzkov pre projekt Worship v Londýne, ktorý sa v súčasnosti nachádza v pomerne pokročilom štádiu vývojového cyklu.

Záťažový test bilancie predpokladal zníženie hodnoty investičných nehnuteľností na trhoch západnej Európy aj v regióne strednej a východnej Európy. Pri uplatnení dostupných opatrení by predpokladaný pokles reálnej trhovej hodnoty investičných nehnuteľností stále udržal pomer LTV na úrovni skupiny pod prahom, ktorý by vyvolal nesplnenie podmienok podľa prospektov dlhopisov, čo je najprísnejšia zo všetkých platných podmienok LTV. Okrem toho výsledok stresového testu ukázal prebytok hotovosti a dostatočnú likviditu pre činnosti skupiny na konci obdobia stresového testu.

V prípade projektu Worship, kde výstavba pokračuje a financovanie je zabezpečené prostredníctvom už zmluvne dohodnutej úverovej linky, sa predpokladal nárast odhadovanej hodnoty. Špekulatívne developerské projekty v rannej fáze vývoja alebo vo fáze výstavby, ktoré nemajú zabezpečené externé úverové financovanie, boli buď dočasne pozastavené, alebo bola ich výstavba, pokiaľ to bolo technicky možné, zmrazená a dokončenie odložené. Boli posúdené možné nepredvídané okolnosti vyplývajúce z už podpísaných nájomných zmlúv, avšak v dôsledku toho sa neočakáva žiadny významný vplyv.

## 2 Účtovné zásady (pokračovanie)

Spomalenie developerských aktivít viedlo k prevádzkovej reštrukturalizácii (vrátane zefektívnenia prevádzky a činnosti Skupiny) a nakoniec k významnému zníženiu prevádzkových nákladov Skupiny.

**Konsolidovaná účtovná závierka.** Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky sa individuálne účtovné závierky konsolidovaných subjektov agregujú po jednotlivých riadkoch sčítaním podobných položiek aktív, pasív, vlastného imania, výnosov a nákladov. Transakcie, zostatky, výnosy a náklady medzi konsolidovanými subjektmi sa eliminujú.

**Dcérske spoločnosti.** Dcérske spoločnosti sú tie spoločnosti a iné účtovné jednotky (vrátane účelových spoločností), ktoré Skupina kontroluje, pretože (i) je oprávnená riadiť príslušné činnosti týchto spoločností, ktoré významne ovplyvňujú ich výnosy, (ii) je vystavená alebo má právo na variabilné výnosy plynúce z jej vzťahu s danou spoločnosťou a (iii) má možnosť využiť svoje právomoci na to, aby ovplyvnila výšku svojich výnosov ako investora. Pri posudzovaní, či má Skupina moc nad inou spoločnosťou, sa zohľadňuje existencia a vplyv podstatných práv, vrátane podstatných potenciálnych hlasovacích práv. Aby bolo právo podstatné, musí mať jeho držiteľ praktickú schopnosť toto právo uplatniť v prípade, že je potrebné prijať rozhodnutia o smerovaní príslušných činností spoločnosti, v ktorej má Skupina podiel. Skupina môže mať vplyv na investovanú spoločnosť aj vtedy, ak v nej nedrží väčšinu hlasovacích práv. V takom prípade Skupina posudzuje veľkosť svojich hlasovacích práv v porovnaní s veľkosťou a rozptýlením podielov ostatných držiteľov hlasovacích práv, aby určila, či má de facto vplyv na investovanú spoločnosť. Ochranné práva ostatných investorov, ako sú napríklad práva týkajúce sa zásadných zmien v činnostiach spoločnosti, v ktorej sa realizuje investícia, alebo práva uplatniteľné len za výnimočných okolností, nebránia Skupine v ovládaní spoločnosti, v ktorej sa realizuje investícia. Dcérske spoločnosti sa konsolidujú odo dňa, kedy sa kontrola preniesla na Skupinu, a dekonsolidujú sa odo dňa, kedy kontrola zanikne.

Subjekty zahrnuté do týchto konsolidovaných finančných výkazov sú nasledovné:

Počet	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina registrácie	Podiel na vlastníctve a hlasovacích právach	
				31. december 2023	31. december 2022
1	<b>HB Reavis Holding S.A. (spoločnosť)</b>	<b>EUR</b>	<b>Luxembursko</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>
2	FORTYTWO House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
3	HB Reavis DE1 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
4	HB Reavis DE3 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
5	HB Reavis Investment Management S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
6	HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND (Global REIF) <sup>3</sup>	EUR	Luxembursko	-	100
7	HBR CE REIF LUX 3 S.à r.l. <sup>3</sup>	EUR	Luxembursko	-	100
8	HubHub Luxembourg S.à r.l. <sup>3</sup>	EUR	Luxembursko	-	100
9	PropCo DE4 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
10	PropCo DE5 S.à r.l.	EUR	Luxembursko	100	100
11	Qubes Luxembourg S.à r.l. <sup>3</sup>	EUR	Luxembursko	-	100
12	SIXTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
13	Symbiosy Luxembourg S.à r.l. <sup>3</sup>	EUR	Luxembursko	-	100
14	THIRTYFIVE House S.à r.l.	GBP	Luxembursko	100	100
15	HB REAVIS GROUP B.V.	EUR	Holandsko	100	100
16	HB Reavis RE B.V. <sup>3</sup>	EUR	Holandsko	-	100
17	Waterfield Management B.V. <sup>3</sup>	EUR	Holandsko	-	100
18	HBR FINANCING LIMITED	EUR	Cyprus	100	100
19	HBR IM Holding Ltd.	EUR	Cyprus	100	100
20	HBR Investors Ltd.	EUR	Cyprus	100	100
21	10 Leake Street Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
22	33 CENTRAL LIMITED	GBP	UK	100	100
23	4th Floor Elizabeth House Limited <sup>3</sup>	GBP	Spojené kráľovstvo	-	100
24	Elizabeth Property Holdings Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
25	Elizabeth Property Nominee (No 1) Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
26	Elizabeth Property Nominee (No 2) Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
27	Elizabeth Property Nominee (No 3) Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
28	Elizabeth Property Nominee (No 4) Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
29	HB Reavis Construction UK Ltd.	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
30	HB Reavis UK Ltd.	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
31	HBR Capital Investment LP <sup>3</sup>	GBP	Spojené kráľovstvo	-	100
32	HBR FM LTD <sup>3</sup>	GBP	Spojené kráľovstvo	-	100
33	HubHub UK Ltd	GBP	Spojené kráľovstvo	100	100
34	HB Reavis IM Advisor	EUR	Jersey	100	100
35	AGORA Budapest Kft., „v.a.“	HUF	Maďarsko	100	100
36	AGORA Sky Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
37	HB Reavis Construction Hungary Kft.	HUF	Maďarsko	100	100
38	HB Reavis Hungary Kft., „v.a.“	HUF	Maďarsko	100	100
39	Symbiosy Hungary Kft. <sup>7</sup>	HUF	Maďarsko	-	100

## 2 Účtovné zásady (pokračovanie)

## 2.2 Konsolidované finančné výkazy (pokračovanie)

Počet	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina registrácie	Podiel na vlastníctve a hlasovacích právach	
				31. december 2023	31. december 2022
40	ALISTON Finance I s. r. o. v likvidácii <sup>3</sup>	EUR	Slovensko	-	100
41	ALISTON Finance II s.r.o. v likvidácii <sup>3</sup>	EUR	Slovensko	100	100
42	ALISTON Finance III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
43	ALISTON Finance IV s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
44	Aliston Finance V s.r.o. v likvidácii <sup>3</sup>	EUR	Slovensko	-	100
45	ALISTON Finance VI s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
46	Apollo Business Center III a.s.	EUR	Slovensko	100	100
47	Apollo Business Center V a. s.	EUR	Slovensko	100	100
48	Apollo Property Management, s.r.o. v likvidácii <sup>3</sup>	EUR	Slovensko	-	100
49	Autobusová stanica Services s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
50	DVL Engineering a.s.	EUR	Slovensko	100	100
51	Eurovalley, a.s.	EUR	Slovensko	100	100
52	FORUM BC II s. r. o. <sup>3</sup>	EUR	Slovensko	-	100
53	FutureNow s. r. o. <sup>3</sup>	EUR	Slovensko	-	100
54	General Property Services, a.s. v likvidácii <sup>3</sup>	EUR	Slovensko	-	100
55	HB REAVIS Consulting k.s. <sup>1</sup>	EUR	Slovensko	-	100
56	HB Reavis Entity II s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
57	HB Reavis Entity s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
58	HB REAVIS Finance SK II s. r. o. <sup>1</sup>	EUR	Slovensko	-	100
59	HB REAVIS Finance SK III s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
60	HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
61	HB REAVIS Finance SK IX s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
62	HB REAVIS Finance SK s. r. o., v likvidácii	EUR	Slovensko	100	100
63	HB REAVIS Finance SK V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
64	HB REAVIS Finance SK VI s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
65	HB REAVIS Finance SK VII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
66	HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
67	HB REAVIS Finance SK X s. r. o. v likvidácii	EUR	Slovensko	100	100
68	HB Reavis Group s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
	HB REAVIS IM Advisor Slovakia s.r.o. v likvidácii <sup>3</sup>			-	100
69	HB Reavis Investment Management správ. spol., a.s.	EUR	Slovensko	100	100
70	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
71	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
72	HB REAVIS Slovakia a. s.	EUR	Slovensko	100	100
73	HB REM, spol. s r.o.	EUR	Slovensko	100	100
74	HBR SFA, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
75	HubHub Group s.r.o. <sup>2</sup>	EUR	Slovensko	-	100
76	HubHub Slovakia s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
77	ISTROCENTRUM s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
78	Logistické centrum Trnava s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
79	LUGO, s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
80	Nové Apollo s. r. o. <sup>1</sup>	EUR	Slovensko	-	100
81	Pressburg Urban Projects a. s.	EUR	Slovensko	100	100
82	Smart City Bridge s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
83	Smart City Eko s. r. o. <sup>3</sup>	EUR	Slovensko	-	100
84	Smart City Office I s.r.o. <sup>1</sup>	EUR	Slovensko	-	100
85	Smart City Office II s.r.o. <sup>1</sup>	EUR	Slovensko	-	100
86	Smart City Office IV s.r.o. <sup>1</sup>	EUR	Slovensko	-	100
87	Smart City Office IX s.r.o. <sup>1</sup>	EUR	Slovensko	-	100
88	Smart City Office s.r.o. <sup>1</sup>	EUR	Slovensko	-	100
89	Smart City Office V s.r.o. <sup>1</sup>	EUR	Slovensko	-	100
90	Smart City Office VII s.r.o. <sup>1</sup>	EUR	Slovensko	-	100
91	Smart City Office VIII s.r.o. <sup>1</sup>	EUR	Slovensko	-	100
92	Smart City Parking s. r. o. <sup>1</sup>	EUR	Slovensko	-	100
93	Smart City s.r.o.	EUR	Slovensko	90	90
94	SPC Property I, spol. s r.o. <sup>3</sup>	EUR	Slovensko	-	100
95	SPC Property III, s. r. o. v likvidácii	EUR	Slovensko	100	100
96	SPV Vištuk s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
97	Stanica Nivy s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
98	Symbiosy s. r. o. <sup>1</sup>	EUR	Slovensko	-	100
99	TC Nivy a. s. <sup>3</sup>	EUR	Slovensko	-	100
100	Twin City Infrastructure s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100

## 2 Účtovné zásady (pokračovanie)

## 2.2 Konsolidované finančné výkazy (pokračovanie)

Počet	Dcérske spoločnosti	Funkčná mena	Krajina registrácie	Podiel na vlastníctve a hlasovacích právach	
				31. december 2023	31. december 2022
101	Twin City V s. r. o.	EUR	Slovensko	100	100
102	Twin City VIII s. r. o. <sup>1</sup>	EUR	Slovensko	-	100
103	Višňuk Facilities s.r.o.	EUR	Slovensko	100	100
104	HB Reavis CZ, a.s. v likvidácii <sup>3</sup>	CZK	Česká republika	-	100
105	HB Reavis Finance CZ II, s.r.o.	EUR	Česká republika	100	100
106	HB Reavis Finance CZ, s.r.o. v likvidácii	EUR	Česká republika	100	100
107	HB Reavis Group CZ, s.r.o., v likvidácii	CZK	Česká republika	100	100
108	HB Reavis Holding CZ a.s.	CZK	Česká republika	100	100
109	HB Reavis IZ s.r.o., v likvidácii <sup>3</sup>	CZK	Česká republika	-	100
110	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	CZK	Česká republika	100	100
	HB REAVIS PROPERTY MANAGEMENT CZ, s.r.o., v likvidácii <sup>3</sup>	CZK	Česká republika	-	100
111	HubHub Česká republika s.r.o., v likvidácii	CZK	Česká republika	100	100
112	ISTROCENTRUM CZ, a.s., v likvidácii	CZK	Česká republika	100	100
113	ISTROCENTRUM CZ, a.s., v likvidácii	CZK	Česká republika	100	100
114	KELOM s.r.o., v likvidácii <sup>3</sup>	CZK	Česká republika	-	100
115	Nová Zvonařka Bulvár, s.r.o., v likvidácii <sup>3</sup>	CZK	Česká republika	-	100
116	Nová Zvonařka s.r.o. <sup>1</sup>	CZK	Česká republika	-	100
117	HB Reavis Construction PL Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
118	HB Reavis Finance PL 3 Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
119	HB Reavis Poland Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
120	HB Reavis Qubes Poland Sp. z o.o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
121	HubHub Poland sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
122	Konstruktorska BC Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
123	POLCOM INVESTMENT II s.r.o.	PLN	Poľsko	100	100
124	Polcom Investment III Sp. z o.o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
125	Polcom Investment X sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
126	Polcom Investment XI sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
127	Polcom Investment XLIII Sp. z o.o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
128	Polcom Investment XLIX Sp. z o.o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
129	Polcom Investment XVI Sp. z o.o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
130	Polcom Investment XXIV Sp. z o.o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
131	Polcom Investment XXXIII Sp. z o.o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
132	Nehnutelnost' Hetman Sp. z o.o.	PLN	Poľsko	100	100
133	PSD Sp. z o.o. v likvidácii	PLN	Poľsko	100	100
134	Rainhill Sp. z o. o.	PLN	Poľsko	100	100
135	HB Reavis JV S.A. v likvidácii <sup>3</sup>	PLN	Poľsko	-	100
136	HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o. v likvidácii <sup>3</sup>	PLN	Poľsko	-	100
137	CentralTower Berlin GmbH <sup>1</sup>	EUR	Nemecko	99,0	99,0
138	HB Reavis Construction Germany GmbH <sup>5</sup>	EUR	Nemecko	100	100
139	HB Reavis Germany GmbH	EUR	Nemecko	100	100
140	Shoreditch QT Guernsey Limited <sup>3</sup>	GBP	Guernsey	-	100
141	Elizabeth House GP LLC	GBP	USD	100	100
142	Elizabeth House Limited Partnership	GBP	USD	100	100

Počet	Spoločné podniky	Funkčná mena	Krajina registrácie	Podiel na vlastníctve a hlasovacích právach	
				31. december 2023	31. december 2022
143	Port Praski City II sp. z o.o. <sup>4</sup>	PLN	Poľsko	-	50
144	Port Praski Medical Center sp. z o.o. <sup>4</sup>	PLN	Poľsko	-	50

<sup>1</sup> Subjekty, ktoré boli počas roka končiaceho 31. decembra 2023 odpredané (pozri poznámku 29)

<sup>2</sup> Subjekty boli súčasťou právnych fúzií počas roka končiaceho 31. decembra 2023

<sup>3</sup> Subjekty boli v priebehu roka končiaceho 31. decembra 2023 likvidované

<sup>4</sup> Podiel v spoločnom podniku, ktorý skupina v priebehu roka končiaceho 31. decembra 2023 odpredala

<sup>5</sup> Spoločnosť HB Reavis Construction Germany GmbH so sídlom v Berlíne/Nemecko žiada o oslobodenie od požiadaviek § 264 ods. 3 HGB (nemecký obchodný zákonník).

## 2 Účtovné zásady (pokračovanie)

### 2.2 Konsolidovaná účtovná závierka (pokračovanie)

**Zlúčenia podnikov.** Na účtovanie nadobudnutia dcérskych spoločností, ktoré predstavujú podnik, s výnimkou tých, ktoré boli nadobudnuté od strán pod spoločnou kontrolou, sa používa metóda akvizície. Podnik je definovaný ako integrovaný súbor činností a aktív, ktoré sa vykonávajú a spravujú s cieľom poskytnúť výnos investorom alebo nižšie náklady alebo iné ekonomické výhody priamo a proporcionálne poistníkom alebo účastníkom. Podnik zvyčajne pozostáva z vstupov, procesov uplatňovaných na tieto vstupy a výsledných výstupov, ktoré sa používajú alebo budú používať na generovanie výnosov. Ak sa v prevedenom súbore činností a aktív nachádza goodwill, predpokladá sa, že tento prevedený súbor predstavuje podnik.

Skupina uplatnila „Definíciu podniku“ (doplnenia k IFRS 3) na zlúčenia podnikov, ktorých dátum nadobudnutia pripadá na 1. január 2020 alebo neskôr, pri posudzovaní, či nadobudla podnik alebo skupinu aktív. Metóda akvizície sa používa pri podnikových kombináciách, ak nadobudnutý súbor činností a aktív spĺňa definíciu podniku a kontrola sa prenáša na Skupinu, s výnimkou tých, ktoré boli nadobudnuté od strán pod spoločnou kontrolou. Pri určovaní, či je konkrétny súbor činností a aktív podnikom, Skupina posudzuje, či nadobudnutý súbor aktív a činností zahŕňa minimálne vstup a podstatný proces a či má nadobudnutý súbor schopnosť vytvárať výstupy.

Meno-kontrolný podiel je tá časť čistého výsledku a vlastného imania dcérskej spoločnosti, ktorá pripadá na podiely, ktoré skupina priamo ani nepriamo nevlastní. Meno-kontrolný podiel tvorí samostatnú zložku vlastného imania skupiny.

Vnútropodnikové transakcie, zostatky a nerealizované zisky z transakcií medzi spoločnosťami v rámci skupiny sa eliminujú; nerealizované straty sa tiež eliminujú, pokiaľ nie je možné náklady získať späť. Spoločnosť a všetky jej dcérske spoločnosti používajú jednotné účtovné postupy v súlade s postupmi Skupiny.

**Akvizície dcérskych spoločností, ktoré vlastnia investičný majetok.** Skupina môže investovať do dcérskych spoločností, ktoré vlastnia nehnuteľnosti, ale nepredstavujú podnik. Tieto transakcie sa preto zaobchádzajú ako s nadobudnutím majetku, a nie ako so zlúčením podnikov. Skupina alokuje náklady na akvizíciu na jednotlivé identifikovateľné aktíva a pasíva na základe ich relatívnych reálnych hodnôt k dátumu akvizície. Tieto transakcie nespôsobujú vznik goodwillu.

**Nákupy dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou.** Nákupy dcérskych spoločností od strán pod spoločnou kontrolou sa účtujú metódou predchádzajúcich hodnôt. Podľa tejto metódy sa konsolidované finančné výkazy prezentujú tak, ako keby boli podniky konsolidované od začiatku najskoršieho prezentovaného obdobia alebo, ak je to neskôr, od dátumu, kedy boli konsolidované subjekty prvýkrát podrobené spoločnej kontrole. Aktíva a pasíva dcérskej spoločnosti prevedené pod spoločnú kontrolu sú v účtovných hodnotách predchádzajúceho subjektu. Predchodcovská spoločnosť sa považuje za najvyššiu vykazujúcu spoločnosť, v ktorej boli konsolidované finančné informácie dcérskej spoločnosti podľa IFRS. Súvisiaci goodwill vyplývajúci z pôvodných akvizícií predchodcovskej spoločnosti sa takisto vykazuje v týchto konsolidovaných finančných výkazoch. Akýkoľvek rozdiel medzi účtovnou hodnotou čistých aktív, vrátane goodwillu predchodcovskej spoločnosti, a protihodnotou za akvizíciu sa v týchto konsolidovaných finančných výkazoch účtuje ako úprava v rámci vlastného imania.

**Spoločnosť v spoločnom vplyve.** Investície do spoločností v spoločnom vplyve sa účtujú metódou vlastného imania a sú počiatočne vykázané v obstarávacej cene, pričom účtovná hodnota sa zvyšuje alebo znižuje s cieľom zachytiť podiel investora na zisku alebo strate investovanej spoločnosti po dátume nadobudnutia. Dividendy prijaté od spoločností v spoločnom vplyve znižujú účtovnú hodnotu investície do týchto spoločností.

**Podiely na spoločnom podnikaní.** Investície do spoločného podnikania sú klasifikované buď ako spoločné činnosti, alebo ako spoločné podniky v závislosti od zmluvných práv a povinností každého investora. Spoločnosť posúdila povahu svojich spoločných dohôd a určila ich ako spoločné podniky. Spoločné podniky sa účtujú metódou vlastného imania.

Podľa metódy vlastného imania sú podiely v spoločných podnikoch pôvodne vykazované v obstarávacej cene a následne upravované tak, aby sa zohľadnil podiel Skupiny na zisku alebo strate po nadobudnutí a pohyby v ostatnom komplexnom výsledku. Ak podiel Skupiny na stratách v spoločnom podniku dosiahne alebo presiahne jej podiely v spoločných podnikoch (čo zahŕňa akékoľvek dlhodobé podiely, ktoré v podstate tvoria súčasť čistej investície Skupiny do spoločných podnikov), Skupina nevykazuje ďalšie straty, pokiaľ v mene spoločných podnikov neprevzala záväzky alebo neuskutočnila platby.

Nerealizované zisky z transakcií medzi Skupinou a jej spoločnými podnikmi sa eliminujú do výšky podielu Skupiny v spoločných podnikoch. Nerealizované straty sa takisto eliminujú, pokiaľ transakcia neposkytuje dôkaz o znížení hodnoty prevedeného majetku. Účtovné postupy spoločných podnikov boli v prípade potreby zmenené, aby sa zabezpečila konzistentnosť s postupmi prijatými Skupinou.

**Nákupy a predaje nekontrolných podielov.** Skupina uplatňuje model ekonomického subjektu na účtovanie transakcií s vlastníckymi nekontrolnými podielmi. Akýkoľvek rozdiel medzi kúpou cenou a účtovnou hodnotou nadobudnutého nekontrolného podielu sa vykazuje ako kapitálová transakcia priamo vo vlastnom imaní. Skupina vykazuje rozdiel medzi predajnou cenou a účtovnou hodnotou predaného nekontrolného podielu ako kapitálovú transakciu v konsolidovanej výkaze zmien vo vlastnom imaní.

## 2 Účtovné zásady (pokračovanie)

### 2.3 Transakcie v cudzích menách a prepočet

**Funkčná a prezentačná mena.** Položky zahrnuté do účtovnej závierky jednotlivých subjektov Skupiny sa oceňujú v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom subjekt pôsobí (ďalej len „funkčná mena“). Funkčnou menou všetkých subjektov Skupiny je ich miestna mena, s výnimkou subjektov vydávajúcich dlhopisy, ktoré sa považujú za rozšírenie Spoločnosti, a preto majú ako funkčnú menu euro (EUR). Konsolidovaná účtovná závierka je prezentovaná v miliónoch eur (EUR), čo je prezentačná mena Skupiny.

**Transakcie a zostatky.** Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na funkčnú menu pomocou výmenných kurzov podľa miestnych účtovných požiadaviek (výmenné kurzy platné k dátumom transakcií alebo pomocou metódy váženého priemeru). Zisky a straty z kurzových rozdielov vyplývajúce z vyrovnania takýchto transakcií a z prepočtu peňažných aktív a pasív denominovaných v cudzích menách k výmenným kurzom na konci roka sa vykazujú vo výsledku hospodárenia.

Nepeněžné položky oceňované reálnou hodnotou v cudzej mene, vrátane nehnuteľností alebo kapitálových investícií, sa prepočítavajú pomocou kurzov platných k dátumu stanovenia reálnej hodnoty. Vplyvy zmien kurzov na nepeňažné položky oceňované reálnou hodnotou v cudzej mene sa vykazujú ako súčasť zisku alebo straty z reálnej hodnoty.

**Spoločnosti skupiny.** Výsledky a finančná situácia všetkých subjektov skupiny (žiadny z nich nemá menu hyperinflačnej ekonomiky), ktoré majú funkčnú menu odlišnú od EUR, sa prepočítavajú takto:

- aktíva a pasíva ku každému dátumu súvahy sa prepočítavajú podľa záverečných kurzov k dátumu danej finančnej situácie;
- výnosy a náklady a pohyby vlastného imania sa prepočítavajú pri priemerných výmenných kurzoch (pokiaľ tento priemer nie je primeraným priblížením kumulatívneho vplyvu kurzov platných v dátumoch transakcií, v takom prípade sa výnosy a náklady prepočítavajú pri kurze platnom v dátumoch transakcií); a
- všetky výsledné kurzové rozdiely sa vykazujú v ostatných súčiastiach komplexného výsledku.

Úvery medzi subjektmi skupiny a súvisiace kurzové zisky alebo straty sa pri konsolidácii eliminujú. Ak však ide o úver medzi subjektmi skupiny, ktoré majú odlišné funkčné meny, kurzový zisk alebo strata nemôžu byť eliminované v plnej výške a vykazujú sa v konsolidovanom zisku alebo strate.

Pri strate kontroly nad zahraničnou prevádzkou sa predtým vykázané kurzové rozdiely z prepočtu reklasifikujú z ostatných súčastí komplexného výsledku do zisku alebo straty za daný rok ako súčasť zisku alebo straty z predaja. Pri čiastočnom predaji dcérskej spoločnosti bez straty kontroly sa príslušná časť kumulovaných kurzových rozdielov z prepočtu reklasifikuje do nekontrolného podielu v rámci vlastného imania.

### 2.4 Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia

Všetky položky nehnuteľností, strojov a zariadení sú vykazované v obstarávacej cene zníženej o kumulované odpisy a kumulované straty zo zníženia hodnoty.

Budovy zahŕňajú hlavne administratívne kancelárie a priestory používané vedením Skupiny. Zariadenia, vybavenie a príslušenstvo zahŕňajú hlavne hardvér, servery, telefónne ústredne, zariadenia na diaľkové ovládanie, kancelársky nábytok a iné. Motorové vozidlá zahŕňajú osobné automobily Skupiny.

	<u>Životnosť v rokoch</u>
Budovy	30 rokov
Zariadenia, vybavenie a príslušenstvo	4 až 6 rokov
Vozidlá a ostatný majetok	6 až 8 rokov

Účtovná hodnota majetku sa okamžite zníži na jeho zostatkovú hodnotu, ak je účtovná hodnota majetku vyššia ako jeho odhadovaná zostatková hodnota (poznámka 2.8).

### 2.5 Investičné nehnuteľnosti

Investičné nehnuteľnosti, ktoré skupina drží s cieľom dosiahnuť príjmy z prenájmu alebo zhodnotenie kapitálu, alebo oboje, a ktoré skupina nevyužíva. Investičné nehnuteľnosti zahŕňajú aktíva vo výstavbe určené na budúce použitie ako investičné nehnuteľnosti.

Investičný majetok pozostáva z pozemkov vo vlastníctve, komerčných nehnuteľností vo vlastníctve (maloobchodné, kancelárske a logistické) a prenajatých pozemkov.

Investičný majetok je počiatočne ocenený v historických nákladoch vrátane súvisiacich transakčných nákladov. Náklady zahŕňajú vykonané práce, náklady na zamestnancov priamo súvisiacich s technickým dohľadom a riadením projektu na základe času stráveného do dátumu dokončenia. Po počiatočnom zaúčtovaní v obstarávacej cene je investičný majetok, vrátane nehnuteľností vo výstavbe alebo v príprave na budúce použitie ako investičný majetok, vykazovaný v reálnej hodnote. Reálna hodnota je cena, ktorú by bolo možné získať za predaj majetku alebo zaplatiť za prevod záväzku v bežnej transakcii medzi účastníkmi trhu k dátumu ocenenia. Reálna hodnota vychádza z transakčných cien na aktívnych trhoch, v prípade potreby upravených o akékoľvek rozdiely v povahe, umiestnení alebo stave konkrétneho majetku.

## **2 Účtovné zásady (pokračovanie)**

### **2.5 Investičné nehnuteľnosti (pokračovanie)**

Ak tieto informácie nie sú k dispozícii, Skupina používa alternatívne metódy oceňovania, ako sú napríklad nedávne ceny na menej aktívnych trhoch alebo prognózy diskontovaných peňažných tokov. Správy o ocenení k dátumu finančnej situácie pripravujú nezávislí odhadcovia, ktorí majú uznávanú a relevantnú odbornú kvalifikáciu a ktorí majú nedávne skúsenosti s oceňovaním nehnuteľností podobnej polohy a kategórie.

Reálna hodnota investičného majetku odráža okrem iného príjmy z nájomného z aktuálnych nájomných zmlúv a predpoklady o príjmoch z nájomného z budúcich nájomných zmlúv s ohľadom na aktuálne trhové podmienky. Reálna hodnota tiež odráža na podobnom základe akékoľvek výdavky peňažných prostriedkov, ktoré by sa mohli očakávať v súvislosti s daným majetkom. Niektoré z týchto výdavkov sú vykázané ako záväzky, vrátane záväzkov z nájmu vo vzťahu k pozemkom klasifikovaným ako investičný majetok; ostatné, vrátane podmienených platieb nájomného alebo budúcich kapitálových výdavkov, nie sú vykázané v konsolidovanej účtovnej závierke. Transakčné náklady, ako sú odhadované poplatky za sprostredkovanie, právne a účtovné poplatky a dane z prevodu, sa na účely oceňovania investičného majetku v tejto konsolidovanej účtovnej závierke neodpočítavajú bez ohľadu na to, či tvoria súčasť opísaných ocenení.

Následné výdavky sa kapitalizujú do účtovnej hodnoty majetku len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúce ekonomické prínosy spojené s týmito výdavkami plynú skupine a náklady na túto položku možno spoľahlivo oceniť. Všetky ostatné náklady na opravy a údržbu sa účtujú do zisku alebo straty počas účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Ak sa časť investičného majetku nahradí, účtovná hodnota nahradenej časti sa vyradí z účtovnej evidencie.

Reálna hodnota investičného majetku nezohľadňuje budúce kapitálové výdavky, ktoré majetok zhodnotia alebo vylepšia, a nezohľadňuje súvisiace budúce prínosy z týchto budúcich výdavkov, okrem tých, ktoré by racionálny účastník trhu zohľadnil pri určovaní hodnoty majetku. Zmeny reálnej hodnoty sa vykazujú vo výsledku hospodárenia ako „Zisk/(strata) z preceňovania investičného majetku“. Investičný majetok sa vyradí z účtovnej evidencie, ak bol predaný alebo klasifikovaný ako majetok určený na predaj.

Ak investičná nehnuteľnosť prejde zmenou účelu použitia, o čom svedčí začatie výstavby s cieľom predaja, nehnuteľnosť sa presunie do zásob. Začatie výstavby sa iniciuje aktívnou komunikáciou s výkonnými zástupcami príslušných samospráv s cieľom získať príslušné územné povolenie pre investičné nehnuteľnosti, ktoré už potvrdili súlad s územným plánom.

Výstavba sa považuje za začatú po nadviazaní aktívnej komunikácie s výkonnými zástupcami príslušných samospráv s cieľom získať príslušné územné rozhodnutie, ak navrhovaná výstavba spĺňa územný plán samosprávy alebo jeho ekvivalent. Pokiaľ ide o zrýchlený proces udeľovania osobitných povolení prijatý mestom Bratislava, ktorý zahŕňa ústupky vo forme percentuálneho podielu postavených bytov, výstavba sa považuje za začatú v momente, keď vedenie požiada o zaradenie nehnuteľnosti do tohto programu a zaviazne sa k požadovaným ústupkom.

Skupina klasifikuje investičné nehnuteľnosti na účely prezentácie ako investičné nehnuteľnosti v prevádzke alebo voľné a investičné nehnuteľnosti vo výstavbe na základe stupňa dokončenia výstavby jednotlivých nehnuteľností a pokroku pri prenájme priestorov nájomcom. V súlade s klasifikáciou na účely segmentovej analýzy (pozri poznámku 6) Skupina klasifikuje nehnuteľnosť ako „v prevádzke alebo voľnú“ od konca účtovného obdobia, v ktorom boli splnené zákonné požiadavky. Skupina tiež vykazuje hodnotu investičných nehnuteľností a súvisiace výnosy a náklady podľa nasledujúcich typov nehnuteľností – kancelárske, maloobchodné a priemyselné – klasifikované podľa prevládajúcej funkcie nehnuteľnosti pre jej nájomcov.

### **2.6 Majetok s právom na užívanie**

Skupina si prenája rôzne kancelárie, zariadenia, vozidlá a pozemky. Nájomné zmluvy na kancelárie, zariadenia a vozidlá sa zvyčajne uzatvárajú na obdobie 3 až 10 rokov, môžu však obsahovať možnosti predĺženia. Zmluvy môžu obsahovať nájomné aj nenájomné zložky. Skupina rozdeľuje protihodnotu v zmluve na nájomné a nenájomné zložky na základe ich relatívnych samostatných cien.

Podmienky prenájmu sa dojednávajú individuálne a obsahujú širokú škálu rôznych podmienok. Zmluvy o prenájme neukladajú žiadne iné záväzky okrem záložných práv k prenajatým aktívam, ktoré má prenajímateľ. Prenajaté aktíva nemožno použiť ako záruku na účely úverov.

Majetok vznikajúci z lízingu sa počiatočne oceňuje na základe súčasnej hodnoty.

Majetok z práva na používanie sa oceňuje v obstarávacej cene, ktorá zahŕňa:

- suma počiatočného ocenenia lízingového záväzku
- všetky splátky nájomného uhradené k dátumu začatia alebo pred ním znížené o všetky prijaté nájomné stimuly
- akékoľvek počiatočné priame náklady a náklady na obnovenie
- náklady na uvedenie majetku do stavu požadovaného v lízingových zmluvách.

## 2 Účtovné zásady (pokračovanie)

### 2.6 Majetok s právom na užívanie (pokračovanie)

Majetok s právom na užívanie sa odpisuje lineárnou metódou počas kratšej z dvoch lehôt: životnosti majetku alebo doby trvania lízingovej zmluvy. U väčšiny majetku s právom na užívanie nie je životnosť majetku kratšia ako doba trvania lízingovej zmluvy. Ak má Skupina primeranú istotu, že uplatní opciu na kúpu, majetok s právom na užívanie sa odpisuje počas doby trvania lízingovej zmluvy na príslušný majetok.

Skupina uplatňuje model reálnej hodnoty na aktíva s právom na užívanie, ktoré spĺňajú definíciu investičného majetku podľa IAS 40. Zmeny reálnej hodnoty sa vykazujú ako zisky alebo straty z precenenia vo výsledku hospodárenia.

### 2.7 Nehmotný majetok

Nehmotný majetok sa odpisuje lineárnou metódou počas doby jeho životnosti:

Softvér a softvérové licencie	<u>Životnosť v rokoch</u> 5 rokov
-------------------------------	--------------------------------------

### 2.8 Znehodnotenie nefinančných aktív

Goodwill a nehmotné aktíva, ktoré ešte nie sú k dispozícii na použitie, nepodliehajú amortizácii a každoročne sa testujú na zníženie hodnoty. Aktíva, ktoré podliehajú odpisom alebo amortizácii, sa testujú na zníženie hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že ich účtovná hodnota nemusí byť realizovateľná. Zníženie hodnoty sa vyказuje vo výške, o ktorú účtovná hodnota aktíva prevyšuje jeho realizovateľnú hodnotu.

Získateľná suma je vyššia z reálnej hodnoty majetku zníženej o náklady na predaj alebo jeho hodnoty z používania. Na účely posúdenia zníženia hodnoty sa majetok zoskupuje na najnižších úrovniach, pre ktoré existujú individuálne identifikovateľné peňažné toky (jednotky generujúce peňažné toky). Nefinančné aktíva okrem goodwillu, ktoré boli znehodnotené, sa na konci každého vykazovaného obdobia posudzujú z hľadiska možného zvrátenia zníženia hodnoty.

### 2.9 Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, ktoré sú držané na konkrétny účel, a preto nie sú k dispozícii na okamžité alebo všeobecné použitie skupinou. Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím nezahŕňajú hotovosť v pokladni, vklady na požiadanie v bankách a iné krátkodobé vysoko likvidné investície s pôvodnou splatnosťou tri mesiace alebo menej. Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím vyplývajú zo zmlúv s bankami alebo nájomcami a zvyčajne predstavujú peňažné prostriedky držané na účtoch rezerv na splácanie dlhu, účtoch rezerv na zabezpečenie nájomcov a účtoch so špeciálnym využitím.

### 2.10 Zásoby

Nehnutelnosti nadobudnuté alebo vo výstavbe na predaj v rámci bežného podnikania, a nie na účely prenájmu alebo zhodnotenia kapitálu, sa vedú ako zásoby a oceňujú sa nižšou z nákladov a čistej realizovateľnej hodnoty (NRV). Ide hlavne o rezidenčné nehnuteľnosti, ktoré skupina vyvíja a má v úmysle predaj pred dokončením výstavby alebo pri jej dokončení.

Náklady vynaložené na uvedenie každej nehnuteľnosti na jej súčasné miesto a do jej súčasného stavu zahŕňajú:

- Vlastnícke a nájomné práva k pozemkom
- Suma zaplatená dodávateľom za výstavbu
- Náklady na plánovanie a projektovanie, náklady na prípravu staveniska, honoráre za právne služby, dane z prevodu nehnuteľností, režijné náklady na výstavbu a iné súvisiace náklady
- Náklady na financovanie

NRV je odhadovaná predajná cena v bežnom priebehu podnikania, založená na trhových cenách k dátumu vykazovania, znížená o odhadované náklady na dokončenie a odhadované náklady potrebné na realizáciu predaja.

Pri predaji nehnuteľnosti v zásobách sa účtovná hodnota nehnuteľnosti vyказuje ako náklad v období, v ktorom sa vyказujú súvisiace výnosy. Účtovná hodnota nehnuteľnosti v zásobách vyказaná vo výsledku hospodárenia sa stanovuje s ohľadom na priamo priraditeľné náklady vynaložené na predanú nehnuteľnosť a alokáciu akýchkoľvek ďalších súvisiacich nákladov na základe relatívnej veľkosti predanej nehnuteľnosti.

### 2.11 Finančné nástroje

**Počiatkové zaúčtovanie.** Finančné nástroje oceňované v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát („FVTPL“) sa počiatkovo zaúčtujú v reálnej hodnote. Všetky ostatné finančné nástroje sa počiatkovo zaúčtujú v reálnej hodnote upravenej o transakčné náklady, s výnimkou pohľadávok z obchodného styku, ktoré sa vyказujú v transakčnej cene. Reálnu hodnotu pri počiatkovom zaúčtovaní najlepšie dokazuje transakčná cena.

## 2 Účtovné zásady (pokračovanie)

### 2.11 Finančné nástroje (pokračovanie)

**Finančné aktíva – klasifikácia a následné oceňovanie – kategórie oceňovania.** Skupina klasifikuje finančné aktíva do nasledujúcich kategórií oceňovania: FVTPL, reálna hodnota cez ostatné súčasti komplexného výsledku („FVOCI“) a amortizovaná hodnota („AC“). Klasifikácia a následné oceňovanie dlhových finančných aktív závisí od: (i) obchodného modelu Skupiny na riadenie príslušného portfólia aktív a (ii) charakteristiky peňažných tokov aktíva. Finančné aktíva Skupiny pozostávajú z pohľadávok a úverov, obchodných a ostatných pohľadávok a derivátov. Finančné aktíva vykázané v konsolidovanej súvahe ako obchodné a ostatné pohľadávky a pohľadávky a úvery sa počiatočne vykazujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú v amortizovanej hodnote zníženej o opravnú položku na očakávané úverové straty („ECL“). Deriváty sa oceňujú v reálnej hodnote na konci každého vykazovaného obdobia, pričom zmeny hodnoty sa vykazujú vo výsledku hospodárenia.

**Finančné aktíva – klasifikácia a následné oceňovanie – obchodný model.** Obchodný model odzrkadľuje spôsob, akým Skupina spravuje aktíva s cieľom generovať peňažné toky – či je cieľom Skupiny: (i) výlučne inkasovať zmluvné peňažné toky z aktív („držať s cieľom inkasovať zmluvné peňažné toky“) alebo (ii) inkasovať zmluvné peňažné toky aj peňažné toky vyplývajúce z predaja aktív („držať s cieľom inkasovať zmluvné peňažné toky a predat“), alebo ak sa neuplatňuje ani (i), ani (ii), finančné aktíva sa klasifikujú ako súčasť „inéno“ obchodného modelu a oceňujú sa v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia.

Obchodný model sa stanovuje pre skupinu aktív (na úrovni portfólia) na základe všetkých relevantných dôkazov o činnostiach, ktoré skupina vykonáva na dosiahnutie cieľa stanoveného pre portfólio a ktoré sú k dispozícii k dátumu posúdenia. Medzi faktory, ktoré skupina zohľadňuje pri stanovovaní obchodného modelu, patria účel a zloženie portfólia, doterajšie skúsenosti s inkasovaním peňažných tokov z príslušných aktív, spôsob posudzovania a riadenia rizík a spôsob posudzovania výkonosti aktív.

**Finančné aktíva z dlhu – Klasifikácia a následné oceňovanie – charakteristiky peňažných tokov.** Ak je obchodným modelom držanie aktív s cieľom inkasovať zmluvné peňažné toky alebo držanie zmluvných peňažných tokov a ich predaj, skupina posudzuje, či peňažné toky predstavujú výlučne splátky istiny a úrokov („SPPI“). Finančné aktíva s vloženými derivátmi sa pri určovaní, či sú ich peňažné toky v súlade s charakteristikou SPPI, posudzujú ako celok.

Ak zmluvné podmienky zavádzajú vystavenie riziku alebo volatilitu, ktoré nie je v súlade so základnou úverovou dohodou, finančný majetok sa klasifikuje a oceňuje v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia (FVTPL). Posúdenie SPPI sa vykonáva pri prvotnom zaúčtovaní majetku a následne sa neprehodnocuje.

**Finančné aktíva – reklasifikácia.** Spoločnosť nezmenila svoj obchodný model počas bežného a porovnávacieho obdobia a nevykonala žiadne reklasifikácie.

**Znehodnotenie finančných aktív – opravná položka na úverové straty (ECL – expected credit losses).** Skupina posudzuje na základe výhľadu do budúcnosti ECL pre finančné nástroje oceňované v amortizovanej hodnote a FVOCI a pre expozície vyplývajúce zo záväzkov z úverov, zmlúv o finančných zárukách a zmluvných aktív. Skupina oceňuje ECL a vykazuje čisté straty zo zníženia hodnoty finančných a zmluvných aktív ku každému dátumu vykazovania. Ocenenie ECL odráža: (i) nestrannú a pravdepodobnostne váženú sumu, ktorá sa stanovuje vyhodnotením rozsahu možných výsledkov, (ii) časovú hodnotu peňazí a (iii) všetky primerané a podložiteľné informácie, ktoré sú k dispozícii bez neprímeraných nákladov a úsilia na konci každého vykazovaného obdobia o minulých udalostiach, súčasných podmienkach a prognózach budúcich podmienok.

Finančné nástroje oceňované v amortizovanej hodnote a zmluvné aktíva sú vykázané v konsolidovanej súvahe po odpočítaní opravnej položky na ECL. V prípade úverových záväzkov a finančných záruk, ak existujú, sa v konsolidovanej súvahe vykazujú samostatná opravná položka na ECL ako záväzkov. V prípade dlhových nástrojov oceňovaných v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia (FVOCI) sa zmeny v amortizovanej hodnote, znížené o opravnú položku na ECL, vykazujú vo výsledku hospodárenia a ostatné zmeny v účtovnej hodnote sa vykazujú v ostatných súčastiach komplexného výsledku („OCI“) ako zisky mínus straty z dlhových nástrojov oceňovaných v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia (FVOCI).

Skupina uplatňuje zjednodušený model ECL na obchodné a podobné pohľadávky so splatnosťou kratšou ako 12 mesiacov. V prípade týchto pohľadávok sa ECL vypočítava na základe celkovej doby splatnosti od prvotného zaúčtovania a posúdenie významného úverového rizika sa neuplatňuje. Skupina uplatňuje prístup založený na matici opravných položiek, ako je opísané v zásadách pre obchodné pohľadávky (poznámka 14). Zjednodušený model ECL a matica opravných položiek sa uplatňujú aj na obchodné pohľadávky so zmluvnou splatnosťou dlhšou ako 12 mesiacov.

**Finančné aktíva – odpis.** Finančné aktíva sa odpíšu v celom rozsahu alebo čiastočne, ak skupina vyčerpala všetky praktické snahy o vymáhanie a dospela k záveru, že neexistuje žiadne rozumné očakávanie vymáhania. Odpis predstavuje udalosť vedúcu k vyradeniu z účtovnej evidencie. Skupina môže odpísať finančné aktíva, ktoré sú stále predmetom exekučného konania, ak sa skupina snaží vymáhať sumy, ktoré sú zmluvne splatné, avšak neexistuje žiadne rozumné očakávanie vymáhania.

**Finančné aktíva – vyradenie z účtovnej evidencie.** Skupina zruší vykazovanie finančných aktív, ak (a) sú aktíva splatené alebo práva na peňažné toky z aktív inak zaniknú, alebo (b) Skupina previedla práva na peňažné toky z finančných aktív

## 2 Účtovné zásady (pokračovanie)

### 2.11 Finančné nástroje (pokračovanie)

alebo uzavrela kvalifikovanú dohodu o prenose, pričom (i) zároveň previedla podstatne všetky riziká a výnosy z vlastníctva aktív, alebo (ii) ani nepreviedla, ani si nezachovala podstatne všetky riziká a výnosy z vlastníctva, ale nezachovala si kontrolu. Kontrola je zachovaná, ak protistrana nemá praktickú možnosť predať aktívum v celom rozsahu neprepojenej tretej strane bez toho, aby bolo potrebné uložiť dodatočné obmedzenia na predaj.

**Hotovosť a hotovostné ekvivalenty.** Hotovosť a hotovostné ekvivalenty zahŕňajú hotovosť v pokladni, vklady na požiadanie v bankách a iné krátkodobé vysoko likvidné investície s pôvodnou splatnosťou tri mesiace alebo menej. Hotovosť a hotovostné ekvivalenty sa vykazujú v amortizovanej hodnote, pretože: (i) sú držané na účely inkasovania zmluvných peňažných tokov a tieto peňažné toky predstavujú SPPI a (ii) nie sú určené na účtovanie v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia.

**Obchodné a ostatné pohľadávky.** Obchodné a ostatné pohľadávky sa pôvodne vykazujú v transakčnej cene a následne sa vykazujú v amortizovanej hodnote.

Skupina vypočítava ECL na obchodné pohľadávky pomocou techniky odhadu matice rezerv. Skupina používa svoje historické skúsenosti s úverovými stratami upravené o všetky rozumné a podložiteľné informácie, ktoré sú k dispozícii bez neprimeraných nákladov alebo úsilia, na odhad ECL pre obchodné a ostatné pohľadávky. Výška ECL sa stanovuje pomocou historických mier strát, ktoré sú upravené o informácie o budúcnosti a aplikované na rôzne časové intervaly pohľadávok.

**Derivátové finančné nástroje.** Derivátové finančné nástroje sú vykazované v ich reálnej hodnote. Všetky derivátové nástroje sú vykazované ako aktíva, ak je ich reálna hodnota kladná, a ako pasíva, ak je ich reálna hodnota záporná. Zmeny reálnej hodnoty derivátových nástrojov sú zahrnuté do zisku alebo straty za rok. Skupina neuplatňuje účtovanie zabezpečenia.

**Finančné záväzky – kategórie oceňovania.** Finančné záväzky sú klasifikované ako následne oceňované v amortizovanej hodnote, s výnimkou (i) finančných záväzkov v reálnej hodnote cez výsledok (FVTPL): táto klasifikácia sa uplatňuje na deriváty, finančné záväzky držané na obchodovanie (napr. krátke pozície v cenných papieroch), podmienenú protihodnotu vykázanú nadobúdateľom pri podnikovej kombinácii a ostatné finančné záväzky takto určené pri prvotnom zaúčtovaní a (ii) zmluvy o finančných zárukách a úverové záväzky.

**Finančné záväzky – vyradenie z účtovnej evidencie.** Finančné záväzky sa vyradia z účtovnej evidencie, keď zaniknú (t. j. keď je záväzok špecifikovaný v zmluve splnený, zrušený alebo uplynie jeho platnosť).

Výmena dlhových nástrojov medzi Skupinou a jej pôvodnými veriteľmi s podstatne odlišnými podmienkami, ako aj podstatné úpravy podmienok existujúcich finančných záväzkov sa účtujú ako zánik pôvodného finančného záväzku a vykazovanie nového finančného záväzku. Podmienky sú podstatne odlišné, ak je diskontovaná súčasná hodnota peňažných tokov podľa nových podmienok, vrátane akýchkoľvek zaplatených poplatkov po odpočítaní akýchkoľvek prijatých poplatkov a diskontovaná pomocou pôvodnej efektívnej úrokovej sadzby, odlišná najmenej o 10 % od diskontovanej súčasnej hodnoty zostávajúcich peňažných tokov pôvodného finančného záväzku. Okrem toho sa zohľadňujú aj iné kvalitatívne faktory, ako napríklad mena, v ktorej je nástroj denominovaný, zmeny v type úrokovej sadzby, nové konverzné vlastnosti spojené s nástrojom a zmena úverových podmienok. Ak sa výmena dlhových nástrojov alebo úprava podmienok účtuje ako zánik, všetky vzniknuté náklady alebo poplatky sa vykazujú ako súčasť zisku alebo straty zo zániku. Ak sa výmena alebo úprava neúčtuje ako zánik, všetky vzniknuté náklady alebo poplatky upravujú účtovnú hodnotu záväzku a amortizujú sa počas zostávajúcej doby trvania upraveného záväzku.

Úpravy záväzkov, ktoré nemajú za následok zánik, sa účtujú ako zmena odhadu pomocou metódy kumulatívneho dobiehania, pričom akýkoľvek zisk alebo strata sa vyazuje vo výsledku hospodárenia, pokiaľ sa ekonomická podstata rozdielu v účtovných hodnotách nepripisuje kapitálovej transakcii s vlastníckmi.

**Úvery a pôžičky.** Všetky úvery a pôžičky sa oceňujú v amortizovanej hodnote. Počiatočné zaúčtovanie sa vykonáva v reálnej hodnote zníženej o priamo priraditeľné transakčné náklady. Po počiatočnom zaúčtovaní sa úročené úvery a pôžičky následne oceňujú v amortizovanej hodnote pomocou metódy efektívnej úrokovej sadzby (pozri poznámku 2.16 týkajúcu sa účtovnej politiky pre pôžičky).

Finančné záväzky zahrnuté v obchodných a ostatných záväzkoch sa počiatočne vykazujú v reálnej hodnote a následne v amortizovanej hodnote. Reálna hodnota neúročeného záväzku je jeho diskontovaná splátková suma. Ak je splatnosť záväzku kratšia ako jeden rok, diskontovanie sa nevykonáva, pretože jeho vplyv by bol nevýznamný.

### 2.12 Záväzky z lízingu

Záväzky vyplývajúce z lízingu sa pôvodne oceňujú na základe súčasnej hodnoty.

Do ocenenia záväzku sa zahrnú aj lízingové splátky, ktoré sa majú uhradiť na základe primerane istých opcií na predĺženie.

Lízingové splátky sa diskontujú pomocou prírastkovej úrokovej sadzby nájomcu, čo je sadzba, ktorú by jednotlivý nájomca musel zaplatiť za vypožičanie prostriedkov potrebných na získanie majetku podobnej hodnoty ako majetok s právom na

## 2 Účtovné zásady (pokračovanie)

### 2.12 Závazky z lízingu (pokračovanie)

používanie v podobnom ekonomickom prostredí s podobnými podmienkami, zabezpečením a podmienkami. Na určenie prírastkovej úrokovej sadzby skupina používa ako východiskový bod nedávne financovanie od tretej strany, ktoré získal jednotlivý nájomca, upravené tak, aby odzrkadľovalo zmeny v podmienkach financovania od momentu získania financovania od tretej strany.

Skupina je vystavená potenciálnemu budúcemu zvýšeniu variabilných lízingových splátok na základe indexu alebo sadzby, ktoré nie sú zahrnuté v lízingovom záväzku, kým nenadobudnú účinnosť. Keď nadobudnú účinnosť úpravy lízingových splátok na základe indexu alebo sadzby, lízingový záväzok sa precenuje a upraví voči majetku z práva na používanie.

Lízingové splátky sa rozdeľujú medzi istinu a finančné náklady. Finančné náklady sa účtujú do zisku alebo straty počas doby trvania lízingu tak, aby sa dosiahla konštantná periodická úroková sadzba zo zostatku záväzku za každé obdobie.

Platby súvisiace s krátkodobými lízingami a všetkými lízingami majetku nízkej hodnoty sa vykazujú lineárnou metódou ako náklad vo výsledku hospodárenia. Krátkodobé líziny sú líziny s dobou trvania 12 mesiacov alebo menej. Majetok nízkej hodnoty tvoria drobné položky rôznej povahy.

**Operatívny leasing.** Pohľadávky z operatívneho leasingu podliehajú modelu ECL. Skupina vypočítava ECL na pohľadávky z operatívneho leasingu pomocou techniky odhadu matice rezerv.

### 2.13 Bežné a odložené dane z príjmov

Daň z príjmov bola zahrnutá do konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré boli prijaté alebo v podstate prijaté k dátumu finančnej situácie, a to na základe jednotlivých subjektov. Daň z príjmov zahŕňa bežnú daň a odloženú daň a je vykazovaná vo výsledku hospodárenia, pokiaľ sa netýka transakcií, ktoré sú vykázané v tom istom alebo inom období priamo vo vlastnom imaní alebo v ostatnom komplexnom výsledku.

Bežná daň je suma, ktorú sa očakáva, že bude zaplatená daňovým orgánom alebo od nich získaná v súvislosti so zdaniteľnými ziskami alebo stratami za bežné a predchádzajúce obdobia. Dane iné ako dane z príjmov sa vykazujú v prevádzkových nákladoch.

Odložená daň z príjmov sa vyказuje metódou súvahovej záväzkovej metódy pre daňové straty prenesené do budúcich období a dočasné rozdiely vznikajúce medzi daňovými základmi aktív a pasív a ich účtovnými hodnotami na účely finančného výkazníctva. V súlade s výnimkou z prvotného zaúčtovania sa odložené dane nevykazujú pre dočasné rozdiely pri prvotnom zaúčtovaní aktíva alebo pasíva v transakcii inej ako podniková kombinácia, ak táto transakcia pri prvotnom zaúčtovaní neovplyvňuje ani účtovný, ani daňový zisk alebo stratu. Zostatky odloženej dane sa oceňujú podľa daňových sadzieb, ktoré sú platné alebo v podstate platné na konci príslušného vykazovaného obdobia a ktoré sa očakávajú v období, keď sa dočasné rozdiely zvrátia alebo keď sa využijú daňové straty prenesené do budúcich období. Aktíva z odloženej dane z odpočítateľných dočasných rozdielov a daňových strát prenesených do budúcich období sa vykazujú len v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude k dispozícii budúci zdaniteľný zisk, voči ktorému bude možné tieto odpočty využiť.

Predpokladá sa, že účtovná hodnota investičného majetku Skupiny bude realizovaná predajom. Použitá sadzba dane z kapitálových ziskov je tá, ktorá by sa uplatnila pri priamom predaji majetku vykázaného v konsolidovanej súvahe, bez ohľadu na to, či by Skupina štruktúrovala predaj prostredníctvom predaja dcérskej spoločnosti, ktorá drží tento majetok, na ktorý sa môže vzťahovať iná daňová sadzba. Odložená daň sa potom vypočíta na základe príslušných dočasných rozdielov a daňových hľadísk vyplývajúcich z realizácie prostredníctvom predaja.

Odložená daň z príjmov sa vyказuje na dočasné rozdiely vyplývajúce z investícií do dcérskych spoločností, okrem prípadov, keď načasovanie zrušenia dočasného rozdielu ovláda Skupina a je pravdepodobné, že sa dočasný rozdiel v dohľadnej budúcnosti nezruší.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa kompenzujú, ak existuje právne vymáhateľné právo kompenzovať bežné daňové pohľadávky proti bežným daňovým záväzkom a ak sa odložené daňové pohľadávky a záväzky týkajú daní z príjmov ukladaných tým istým daňovým orgánom buď na ten istý zdaniteľný subjekt, alebo na rôzne zdaniteľné subjekty, ak existuje zámer vyrovnáť zostatky na netto základe.

### 2.14 Základný kapitál a emisné ážio

Kmeňové akcie sú klasifikované ako vlastné imanie. Dodatočné náklady priamo priraditeľné k emisii nových akcií sú vykázané vo vlastnom imaní ako odpočet, po zdanení, z výnosov. Akýkoľvek prebytok reálnej hodnoty prijatého plnenia nad nominálnou hodnotou emitovaných akcií je vykázaný ako emisné ážio.

### 2.15 Dividendy a iné výplaty vlastníkom

Dividendy a ostatné výplaty vlastníkom sa vyказujú ako záväzok a odpočítavajú sa od vlastného imania (nerozdeleného zisku alebo účtu emisného ážia) k dátumu finančnej situácie len vtedy, ak sú vyhlásené pred alebo na konci vykazovaného obdobia. Dividendy alebo ostatné výplaty vlastníkom sa uvádzajú, ak sú vyhlásené po vykazovanom období, ale pred schválením konsolidovanej účtovnej závierky na vydanie.

## 2.16 Úvery

Úvery sa pôvodne vykazujú v reálnej hodnote bez transakčných nákladov. Po pôvodnom zaúčtovaní sa úvery vykazujú v amortizovanej hodnote s použitím metódy efektívnej úrokovej sadzby. Akýkoľvek rozdiel medzi výnosmi (bez transakčných nákladov) a splatnou hodnotou sa vykazuje vo výsledku hospodárenia s použitím metódy efektívnej úrokovej sadzby. Skupina nekapitalizuje úroky súvisiace s kvalifikovanými aktívami, ktoré sú vykazované v reálnej hodnote, vrátane investičných nehnuteľností. V súlade s tým sú úrokové náklady na úvery účtované do nákladov v čase ich vzniku.

Úvery sú klasifikované ako krátkodobé záväzky, pokiaľ skupina nemá bezpodmienečné právo odložiť splatenie záväzku najmenej o 12 mesiacov po skončení vykazovaného obdobia.

## 2.17 Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

Záväzky z obchodného styku vznikajú v momente, keď protistrana splnila svoje záväzky vyplývajúce zo zmluvy. Záväzky z obchodného styku sa pôvodne vykazujú v reálnej hodnote a následne sa oceňujú v amortizovanej hodnote s použitím metódy efektívnej úrokovej sadzby.

## 2.18 Rezervy na záväzky a náklady

Rezervy na záväzky a náklady sa vykazujú vtedy, keď má Skupina súčasný právny alebo faktický záväzok v dôsledku minulých udalostí a je pravdepodobné, že na vyrovnanie záväzku bude potrebný odtok zdrojov a je možné spoľahlivo odhadnúť jeho výšku.

Rezervy sa oceňujú v súčasnej hodnote výdavkov, ktoré sa očakávajú na vyrovnanie záväzku, s použitím sadzby pred zdanením, ktorá odráža súčasné trhové hodnotenie časovej hodnoty peňazí a rizík špecifických pre daný záväzok. Nárast rezervy v dôsledku uplynutia času sa vykazuje ako úrokový náklad.

Ak skupina očakáva, že rezerva bude uhradená, napríklad na základe poisťnej zmluvy, táto úhrada sa vykazuje ako samostatný majetok, avšak len vtedy, ak je úhrada prakticky istá.

## 2.19 Neisté daňové pozície

Neisté daňové pozície Skupiny prehodnocuje vedenie k každému dátumu zostavenia súvahy. Záväzky sa vykazujú pre pozície v oblasti dane z príjmov, pri ktorých vedenie usúdilo, že je pravdepodobnejšie, že budú mať za následok uloženie dodatočných daní, ak by tieto pozície spochybnili daňové orgány.

Toto posúdenie vychádza z interpretácie daňových zákonov, ktoré boli prijaté alebo v podstate prijaté k dátumu zostavenia súvahy, a zo všetkých známych súdnych alebo iných rozhodnutí týkajúcich sa týchto otázok. Záväzky z pokút, úrokov a daní iných ako z príjmov sa vykazujú na základe najlepšieho odhadu vedenia týkajúceho sa výdavkov potrebných na vyrovnanie záväzkov k dátumu zostavenia súvahy.

## 2.20 Vykazovanie výnosov

Výnosy sú príjmy vznikajúce v priebehu bežnej činnosti Skupiny. Výnosy sa vykazujú vo výške transakčnej ceny. Transakčná cena je suma protihodnoty, na ktorú má Skupina nárok výmenou za prevod kontroly nad sľúbeným tovarom alebo službami na zákazníka, s výnimkou súm vyberaných v mene tretích strán. Skupina dosahuje nasledujúce typy výnosov:

- Nájomné a podobné výnosy z investičného majetku
- Výnosy zo stavebnej činnosti a
- Ostatné výnosy z predaja služieb.

Príjmy z prenájmu a podobné príjmy z investičného majetku zahŕňajú príjmy z prenájmu z operatívneho lízingu, poplatky za služby a poplatky za správu nehnuteľností.

Príjmy z nájmu sa vykazujú lineárnou metódou počas doby trvania nájmu. Ak skupina poskytuje svojim nájomcom stimuly, náklady na tieto stimuly sa vykazujú počas doby trvania nájmu lineárnou metódou ako zníženie príjmov z nájmu. To platí pre obdobia zníženého nájomného a stupňovité nájomné. Výsledná pohľadávka sa vykazuje v dlhodobých aktívach alebo v obchodných a ostatných pohľadávkach v závislosti od očakávaného spôsobu inkasa. Pri stanovovaní reálnej hodnoty príslušnej investičnej nehnuteľnosti Skupina nezapočítava aktíva dvojnásobne; reálna hodnota takejto investičnej nehnuteľnosti nezahŕňa časovo rozlíšené výnosy z operatívneho lízingu, pretože sa vykazujú ako samostatné aktívum. Podmienené platby podľa nájomných zmlúv závislé od dohodnutej výšky obratu nájomcov sa vykazujú ako výnosy v období, v ktorom vznikli, pretože Skupina nie je schopná spoľahlivo odhadnúť budúci obrat nájomcov, aby mohla vykázat takéto očakávané podmienené nájomné lineárnou metódou počas doby nájmu.

Tržby zo služieb, poplatky za služby a poplatky za správu sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom sú služby poskytnuté. Tržby sú uvedené bez DPH a zliav. Ak skupina vystupuje ako sprostredkovateľ, ako výnos sa vykazuje provízia, a nie hrubý príjem.

Skupina neočakáva, že bude mať akékoľvek zmluvy, pri ktorých by obdobie medzi odovzdaním sľúbeného tovaru alebo služieb zákazníkovi a platbou zo strany zákazníka presiahlo jeden rok. V dôsledku toho Skupina neupravuje žiadne transakčné ceny o časovú hodnotu peňazí.

## 2 Účtovné zásady (pokračovanie)

### 2.20 Vykazovanie výnosov (pokračovanie)

Okrem vývoja a výstavby investičných nehnuteľností sa skupina občas zaoberá výstavbou nehnuteľností na základe dlhodobých aj krátkodobých zmlúv so zákazníkmi. Podľa podmienok dlhodobých zmlúv je skupina zvyčajne zmluvne obmedzená v presmerovaní nehnuteľností na iného zákazníka a má vymáhateľné právo na platbu za vykonanú prácu. Výnosy z výstavby nehnuteľností sa preto vykazujú postupne metódou pomeru nákladov, t. j. na základe pomeru zmluvných nákladov vynaložených na doteraz vykonanú prácu k odhadovaným celkovým zmluvným nákladom. Vedenie sa domnieva, že táto metóda je vhodným meradlom pokroku smerom k úplnému splneniu týchto záväzkov z plnenia. V prípade krátkodobých zmlúv so zákazníkmi skupina vykonáva analýzu dohodnutých podmienok a výnosy sa vykazujú buď postupne, alebo v čase dodania predmetu zmluvy.

Skupina je oprávnená fakturovať zákazníkovi výstavbu nehnuteľností na základe platobného harmonogramu. Ak služby poskytnuté Skupinou presiahnu platbu, vykazuje sa zmluvný majetok. Ak platby presiahnu poskytnuté služby, vykazuje sa zmluvný záväzok. Predpokladá sa, že v stavebných zmluvách so zákazníkmi nie je žiadna významná finančná zložka, keďže obdobie medzi vykazovaním výnosov podľa metódy nákladov na náklady a platbou za dosiahnutie míľnika je vždy kratšie ako jeden rok.

### 2.21 Zamestnanecké výhody

Mzdy, platy, príspevky do štátnych a súkromných dôchodkových a sociálnych poisťovní, platená dovolenka a nemocenská, bonusy a nepeňažné benefity (ako napríklad zdravotné služby a služby materských škôl) sa účtujú v roku, v ktorom zamestnanci Skupiny poskytli príslušné služby.

Niektorí vedúci manažéri majú nárok na platby od akcionárov Skupiny na základe čistej hodnoty majetku Skupiny. Keďže tento záväzok vznikol akcionárom a nie Skupine a nesúvisí s cenou akcií spoločnosti, Skupina tieto zamestnanecké požitky nevykazuje ako svoje náklady vo výsledku hospodárenia.

### 2.22 Ostatné prevádzkové náklady

Náklady zahŕňajú náklady na marketing, nájomné, právne, účtovné, audítorské a iné odborné poplatky. Vykazujú sa vo výsledku hospodárenia v období, v ktorom vznikli (na základe časového rozlíšenia).

### 2.23 Dlhodobý majetok klasifikovaný ako majetok určený na predaj

Dlhodobý majetok a skupiny určené na predaj, ktoré môžu zahŕňať aj dlhodobý, aj krátkodobý majetok, sú v konsolidovanej súvahe klasifikované ako „dlhodobý majetok určený na predaj“, ak sa ich účtovná hodnota získa späť hlavne prostredníctvom predajnej transakcie, vrátane straty kontroly nad dcérskou spoločnosťou, ktorá tento majetok vlastní, do dvanástich mesiacov po skončení vykazovaného obdobia. Aktíva sa reklasifikujú, ak sú splnené všetky nasledujúce podmienky: (a) aktíva sú k dispozícii na okamžitý predaj v ich súčasnom stave; (b) vedenie Skupiny schválilo a iniciovalo aktívny program na vyhľadanie kupujúceho; (c) aktíva sa aktívne ponúkajú na predaj za primeranú cenu; (d) predaj je vysoko pravdepodobný a (e) je nepravdepodobné, že dôjde k významným zmenám v pláne predaja alebo že bude tento plán stiahnutý. Dlhodobé aktíva alebo skupiny určené na predaj, ktoré sú v súvahe za bežné obdobie klasifikované ako držané na predaj, sa v porovnávacej súvahe nepreklasifikujú ani neprezentujú tak, aby odzrkadľovali klasifikáciu na konci bežného obdobia.

Skupina určená na predaj je skupina aktív (krátkodobých alebo dlhodobých), ktoré sa majú odpredať, predajom alebo iným spôsobom, spoločne ako skupina v rámci jednej transakcie, a záväzky priamo súvisiace s týmito aktívami, ktoré budú prevedené v rámci transakcie. Dlhodobý majetok je majetok, ktorý zahŕňa sumy, ktorých splatenie alebo inkasovanie sa očakáva neskôr ako dvanásť mesiacov po skončení vykazovaného obdobia. Ak je potrebná reklasifikácia, reklasifikujú sa obe časti majetku, krátkodobá aj dlhodobá. Skupiny určené na predaj ako celok sa oceňujú na nižšiu z ich účtovnej hodnoty a reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj.

Záväzky priamo súvisiace so skupinami určenými na predaj, ktoré budú prevedené v rámci transakcie predaja, sa reklasifikujú a vykazujú samostatne v konsolidovanej súvahe.

### 2.24 Prevádzkové segmenty

Prevádzkové segmenty sa vykazujú spôsobom, ktorý je v súlade s interným výkazníctvom poskytovaným hlavnému prevádzkovému rozhodovateľovi. Hlavným prevádzkovým rozhodovateľom je osoba alebo skupina, ktorá prideluje zdroje a hodnotí výkonnosť prevádzkových segmentov účtovnej jednotky. Skupina stanovila, že jej hlavným rozhodovateľom o prevádzke je predstavenstvo spoločnosti.

### 3 Významné účtovné odhady a úsudky pri uplatňovaní účtovných zásad

Skupina vykonáva odhady a používa predpoklady, ktoré ovplyvňujú sumy vykázané v konsolidovanej účtovnej závierke. Odhady a úsudky sa priebežne vyhodnocujú a vychádzajú zo skúseností vedenia a ďalších faktorov, vrátane očakávaní budúcich udalostí, ktoré sa za daných okolností považujú za primerané. Vedenie tiež pri uplatňovaní účtovných zásad vykonáva určité úsudky, okrem tých, ktoré sa týkajú odhadov. Úsudky, ktoré majú najvýznamnejší vplyv na sumy vykázané v konsolidovanej účtovnej závierke, a odhady, ktoré môžu spôsobiť významnú úpravu účtovnej hodnoty aktív a pasív v nasledujúcom účtovnom roku, zahŕňajú:

**Ocenenie investičných nehnuteľností.** Odhady reálnej hodnoty 92,1 % investičných nehnuteľností (31. december 2022: 92,7 %) stanovila skupina na základe odborného posudku od medzinárodných oceňovacích spoločností, ktoré majú skúsenosti s oceňovaním nehnuteľností s podobnou polohou a charakteristikami. Zostávajúce nehnuteľnosti boli ocenené na základe ponúk realitných maklérov alebo odhadov vedenia (ktoré vychádzajú z kúpnej ceny uvedenej v predbežných zámeroch predložených potenciálnymi záujemcami). Reálna hodnota investičných nehnuteľností sa odhaduje na základe metódy kapitalizácie výnosov, pri ktorej sa hodnota odhaduje na základe očakávaných budúcich prínosov, ktoré nehnuteľnosť priniesie vo forme tokov príjmov z nájmu. Metóda zohľadňuje čistý príjem generovaný existujúcou alebo porovnateľnou nehnuteľnosťou, kapitalizovaný pri primeranej trhovej kapitalizačnej sadzbe, aby sa stanovila hodnota nehnuteľnosti, ktorá je predmetom oceňovania. Predpoklady, na ktorých sa zakladá odhad reálnej hodnoty, sa týkajú: prijatia zmluvného nájomného; očakávaného budúceho trhového nájomného; obdobia neobsadenosti; stimulov na opätovné prenájmy; požiadaviek na údržbu; primeraných diskontných sadzieb; a v prípade nehnuteľností vo výstavbe budúcich stavebných, finančných a prenájomných nákladov a ziskov developerov na trhu. Tieto ocenenia sa pravidelne porovnávajú so skutočnými trhovými údajmi a skutočnými transakciami Skupiny a tými, ktoré vykazuje trh. Ďalšie podrobnosti nájdete v poznámke 35.

**Daň z príjmov.** Skupina podlieha dani z príjmov v rôznych jurisdikciách. Pri stanovovaní rezervy na daň z príjmov sú potrebné významné odhady, najmä v oblasti transferového oceňovania. Existujú niektoré transakcie a výpočty, pri ktorých je konečné stanovenie dane neisté, preto sa daňová povinnosť vykazuje pre expozície považované za pravdepodobné. Ak sa konečný daňový výsledok týchto záležitostí líši od súm, ktoré boli pôvodne zaúčtované, takéto rozdiely ovplyvnia opravné položky na daň z príjmov a odloženú daň v období, v ktorom sa takéto stanovenie vykoná.

Výpočet odloženej dane z investičných nehnuteľností nie je založený na skutočnosti, že by mohli byť realizované prostredníctvom transakcie s akciami, ale prostredníctvom transakcie s aktívami. V dôsledku štruktúry Skupiny môže byť potenciálny kapitálový zisk v prípade transakcie s akciami oslobodený od akejkoľvek dane, ak sú splnené určité podmienky, a preto môžu kumulované záväzky z odloženej dane viesť k vyššiemu zisku z predaja v prípade predaja akcií v závislosti od výsledku rokovaní s budúcimi kupujúcimi.

**Počiatočné zaúčtovanie transakcií so spriaznenými stranami.** V rámci bežného obchodovania skupina uzatvára transakcie so svojimi spriaznenými stranami. IFRS 9 vyžaduje počiatočné zaúčtovanie finančných nástrojov na základe ich reálnej hodnoty. Pri určovaní, či sú transakcie oceňované podľa trhových alebo netrhových úrokových sadzieb, sa uplatňuje úsudok, ak neexistuje aktívny trh pre takéto transakcie. Základom pre posúdenie je oceňovanie podobných typov transakcií s neprepojenými stranami a analýzy efektívnej úrokovej sadzby. Podmienky zostatkov s prepojenými stranami sú uvedené v poznámke 7.

**Ocenenie očakávaných úverových strát (ECL).** Ocenenie ECL je významný odhad, ktorý zahŕňa metodiku určovania, modely a vstupné údaje. Podrobnosti o metodike oceňovania ECL sú uvedené v poznámke 33.

V súlade s IFRS 9 skupina používa praktické zjednodušenie pre obchodné a ostatné pohľadávky a vypočítava ECL pomocou matice rezerv na základe svojich historických skúseností s úverovými stratami upravených o všetky rozumné a podložiteľné informácie, ktoré sú k dispozícii bez neprimeraných nákladov alebo úsilia.

**Doba trvania lízingu.** Pri určovaní doby trvania lízingu vedenie zohľadňuje všetky skutočnosti a okolnosti, ktoré vytvárajú ekonomický stimul na uplatnenie opcie na predĺženie alebo neuplatnenie opcie na ukončenie. Opcie na predĺženie (alebo obdobia po opciách na ukončenie) sa do doby trvania lízingu zahrnú len vtedy, ak je s primeranou istotou isté, že lízing bude predĺžený (alebo nebude ukončený).

V prípade lízingu kancelárskych priestorov sú zvyčajne najrelevantnejšie nasledujúce faktory:

- Ak sú s ukončením (alebo nepredĺžením) spojené významné sankcie, skupina je zvyčajne primerane istá, že nájom predĺži (alebo neukončí).

V opačnom prípade skupina zohľadňuje ďalšie faktory, vrátane dĺžky trvania nájomných zmlúv v minulosti a nákladov a narušenia prevádzky, ktoré by si vyžiadala náhrada prenajatého majetku.

**Odhady reálnej hodnoty derivátov** sú opísané v poznámke 35.

#### 4 Zavedenie nových alebo revidovaných štandardov a interpretácií

Skupina po prvýkrát uplatnila nasledujúce štandardy a zmeny a doplnenia pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2023:

- Zmeny a doplnenia k IAS 1 a IFRS Practice Statement 2: Zverejňovanie účtovných postupov (vydané 12. februára 2021 a účinné pre ročné vykazované obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr)
- Doplnky k IAS 8: Definícia účtovných odhadov (vydané 12. februára 2021 a účinné pre ročné vykazované obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia k IAS 12: Odložená daň súvisiaca s aktívami a pasívami vyplývajúcimi z jednej transakcie (vydané 7. mája 2021 a účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia IAS 12: Medzinárodná daňová reforma – Pravidlá modelu druhého piliera (vydané 23. mája 2023 a účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr)

Uvedené štandardy a zmeny a doplnenia nemali žiadny významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

#### 5 Nové účtovné štandardy

Boli uverejnené určité nové účtovné štandardy a interpretácie, ktoré nie sú povinné pre vykazovacie obdobie začínajúce 1. januára 2023 a ktoré Skupina predčasne neprijala:

- Zmeny a doplnenia k IAS 1: Klasifikácia záväzkov ako krátkodobých alebo dlhodobých – Odloženie dátumu účinnosti\* (vydané 23. januára 2020, resp. 15. júla 2020 a účinné pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia k IAS 1: Dlhodobé záväzky s podmienkami (vydané 31. októbra 2022 a účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia k IFRS 16: Záväzok z lízingu pri predaji a spätnom prenájme (vydané 22. septembra 2022 a účinné pre ročné vykazované obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr)
- Zmeny a doplnenia IAS 7 a IFRS 7: Dohody o financovaní dodávateľov (vydané 25. mája 2023 s účinnosťou pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr)\*
- Zmeny a doplnenia k IAS 21: Nedostatočná zameniteľnosť (vydané 15. augusta 2023 a účinné pre ročné vykazovacie obdobia začínajúce 1. januára 2025 alebo neskôr)\*

\* Tieto nové štandardy, zmeny a doplnenia a interpretácie ešte neboli schválené Európskou úniou.

Pokiaľ nie je uvedené inak, neočakáva sa, že nové štandardy a interpretácie budú mať významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku Skupiny.

#### 6 Analýza segmentov

Prevádzkové segmenty sú zložky, ktoré sa zaoberajú podnikateľskými činnosťami, z ktorých môžu plynúť výnosy alebo náklady, ktorých prevádzkové výsledky sú pravidelne kontrolované vedúcou osobou s rozhodovacou právomocou (v orig. „chief operating decision-maker“, v skr. „CODM“) a pre ktoré sú k dispozícii samostatné finančné informácie. Riadiaci pracovník pre riadenie účtovnej jednotky je osoba alebo Skupina osôb, ktorá prideluje zdroje a hodnotí výkonnosť účtovnej jednotky. Funkcie CODM vykonáva predstavenstvo Spoločnosť.

##### (a) Opis produktov a služieb, z ktorých každý vykazovaný segment získava svoje výnosy

Skupina riadi svoje obchodné operácie na základe nasledujúcich segmentov:

**Správa majetku** – predstavuje správu nehnuteľností generujúcich príjmy (nehnuteľností v prevádzke alebo voľných), ktoré skupina vybudovala alebo nadobudla bez očakávania významnejšieho rozvoja.

**Výstavba v realizácii** – predstavuje riadenie činností spojených so stavebnými, marketingovými a prenájmovými aktivitami. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje z Výstavby v realizácii do Správy majetku na konci účtovného obdobia, v ktorom bola nehnuteľnosť odovzdaná do užívania na zamýšľaný účel a bolo vykonané konečné stavebné povolenie. To znamená, že výnosy, náklady vrátane ziskov alebo strát z precenenia súvisiacich s rokom, v ktorom nehnuteľnosť spĺňa uvedené kritériá, sú zahrnuté v položke „Výstavba v realizácii“, zatiaľ čo dokončená nehnuteľnosť je vykázaná v súvahe k poslednému dňu takéhoto obdobia ako nehnuteľnosť „v prevádzke alebo prázdna“ v rámci činnosti „Správa majetku“.

**Výstavba v príprave** – predstavuje riadenie činností vrátane nadobudnutia pozemkov, koncepčného návrhu a získania povolení až do začatia výstavby. Nehnuteľnosť sa preklasifikuje z položky Výstavba v príprave do položky Výstavba v realizácii na konci účtovného obdobia, v ktorom sa začala výstavba nehnuteľnosti. Výnosy, náklady vrátane ziskov alebo strát z precenenia súvisiacich s rokom, v ktorom začala výstavba nehnuteľnosti, sú zahrnuté v položke „Výstavba v príprave“, zatiaľ čo nehnuteľnosť je vykázaná v súvahe k poslednému dňu tohto obdobia ako nehnuteľnosť v položke „Výstavba v realizácii“.

## **6 Segmentová analýza (pokračovanie)**

### **(a) Opis produktov a služieb, z ktorých každý vykazovaný segment získava svoje výnosy (pokračovanie)**

*Správa investícií* – predstavuje riadenie činností súvisiacich so správou investícií tretích strán do nehnuteľností spravovaných Skupinou.

*Nehlavné činnosti* – predstavujú riadenie položiek pozemkového fondu označených ako nehlavné nehnuteľnosti Skupiny.

*HUB HUB* – predstavuje riadenie činností súvisiacich so správou coworkingovej platformy Skupiny, ktorá poskytuje flexibilné pracovné priestory a organizuje obchodné podujatia. Prenajatá plocha sa tiež mení, pričom trend smeruje k špecifickým pracovným stolom/kanceláriám. V rámci tohto konceptu je nepatrný počet celkových priestorov prenajatý externým nájomcom.

*Symbiosy* – predstavuje riadenie činností súvisiacich s poskytovaním riešení inteligentných budov pre nájomcov Skupiny a iné tretie strany v rôznych geografických oblastiach.

*Hotovosť* – predstavuje riadenie subjektov, ktoré sú zriadené na koncentráciu hotovosti na účely jej ďalších investícií a poskytovania úverov iným subjektom v rámci konsolidovanej skupiny.

### **(b) Faktory, ktoré vedenie použilo na identifikáciu vykazovaných segmentov**

Segmenty skupiny sú strategické obchodné jednotky, ktoré sa zameriavajú na rôzne činnosti skupiny. Sú riadené oddelene, pretože každá obchodná jednotka vyžaduje odlišné zručnosti, produkty a trhy, stratégie obstarávania a ľudských zdrojov.

Finančné informácie o segmentoch, ktoré preskúmala správna rada, zahŕňajú príjmy z nájomného a podobné príjmy z činností správy majetku znížené o priamo priraditeľné náklady spojené s nehnuteľnosťami, ktoré sa rovnajú čistému prevádzkovému zisku (NOI). Správna rada tiež preskúmava zmeny reálnej hodnoty nehnuteľností. Pokiaľ ide o segment „Výstavba v príprave“, správna rada preskúmava akvizičné príležitosti a predkladá ponuky na pozemky a nehnuteľnosti a dohliada na návrh nehnuteľností, povolenia a územné rozhodnutia. Pokiaľ ide o segment „Výstavba v realizácii“, predstavenstvo posudzuje stavebné rozpočty a skutočné stavebné náklady a harmonogramy dodávok, ako aj marketingové a prenájomné aktivity nehnuteľností na konci vývojového cyklu. Pokiaľ ide o segment „Správa investícií“, vedenie posudzuje príležitosti na presun ďalších dcérskych spoločností do tohto segmentu, čo by prispelo k rozvoju a rozšíreniu portfólia ponúkaného externým investorom.

### **(c) Vykazovanie zisku alebo straty, aktív a pasív prevádzkových segmentov**

Predstavenstvo posudzuje finančné informácie vypracované na základe medzinárodných štandardov finančného výkazníctva prijatých Európskou úniou. Predstavenstvo hodnotí výkonnosť každého segmentu na základe zisku pred zdanením a hodnoty čistých aktív. Skupina alokuje náklady na segmenty na základe konkrétnej identifikácie subjektov, ktoré patria do konkrétnych segmentov. Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností sa alokujú na základe príslušného nákladového faktora (napr. MWh elektrickej energie spotrebovanej na náklady súvisiace s elektrickou energiou). Transakcie dcérskych spoločností sa alokujú do príslušného segmentu na základe podstaty transakcií (napr. náklady dcérskej spoločnosti, ktorá dodáva energiu ostatným dcérskym spoločnostiam, sa alokujú do segmentu, pre ktorý bola energia zakúpená), pokiaľ nie je možné ich alokovať do explicitnej kategórie segmentu a zostávajú nealokované.

## 6 Analýza segmentov (pokračovanie)

## (d) Informácie o zisku alebo strate vykazovaného segmentu, aktívach a pasívach

Informácie o zisku a strate segmentu za rok končiaci 31. decembra 2023 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poz nám ka	Správa aktív	Projekty v realizácii	Projekty v príprave	Správa investícií	Nehlavné	HUB HUB	Symbiosy	Hotov osť	Nepridelené	Celko m
Výnosy z prenájmu investičných nehnuteľností	23										
- Kancelárie		6,6	3,3	0,3	-	-	8,7	-	-	-	18,9
- Maloobchod		18,3	-	-	-	-	-	-	-	-	18,3
		<b>24,9</b>	<b>3,3</b>	<b>0,3</b>	-	-	<b>8,7</b>	-	-	-	<b>37,2</b>
Výnosy z poplatkov za služby z investičných nehnuteľností	23										
- Kancelárie		4,2	0,9	-	2,7	-	0,2	-	-	-	8,0
- Maloobchod		11,2	-	-	-	-	-	-	-	-	11,2
		<b>15,4</b>	<b>0,9</b>	-	<b>2,7</b>	-	<b>0,2</b>	-	-	-	<b>19,2</b>
Výnosy z investičných nehnuteľností	23										
- Kancelárie		1,5	0,1	-	0,2	-	0,4	-	-	-	2,2
- Maloobchod		1,3	-	-	0,3	-	-	-	-	-	1,6
		<b>2,8</b>	<b>0,1</b>	-	<b>0,5</b>	-	<b>0,4</b>	-	-	-	<b>3,8</b>
Priame prevádzkové náklady súvisiace s investičným majetkom	24										
- Kancelárie		(5,4)	(0,9)	(0,4)	(2,1)	-	(5,5)	-	-	-	(14,3)
- Maloobchod		(16,5)	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,5)
- Bytové		-	-	(0,1)	-	-	-	-	-	-	(0,1)
		<b>(21,9)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(2,1)</b>	-	<b>(5,5)</b>	-	-	-	<b>(30,9)</b>
<b>Čistý prevádzkový zisk/(strata) z investičných nehnuteľností</b>		<b>21,2</b>	<b>3,4</b>	<b>(0,2)</b>	<b>1,1</b>	-	<b>3,8</b>	-	-	-	<b>29,3</b>
Zisk/(strata) z precenenia investičného majetku	10										
- Kancelárie		(0,3)	(53,8)	(209,2)	-	-	(7,4)	-	-	-	(270,7)
- Maloobchod		6,1	0,3	-	-	-	-	-	-	-	6,4
- Priemysel		-	-	-	-	(0,5)	-	-	-	-	(0,5)
Podiel na strate spoločných podnikov	11										
		-	-	(2,6)	-	-	-	-	-	-	(2,6)
		<b>5,8</b>	<b>(53,5)</b>	<b>(211,8)</b>	-	<b>(0,5)</b>	<b>(7,4)</b>	-	-	-	<b>(267,4)</b>
Úrokové náklady – tretie strany	21	(12,2)	(18,8)	(17,6)	-	-	(1,6)	-	-	(6,7)	(56,9)

Tabuľka pokračuje na ďalšej strane



**6 Analýza segmentov (pokračovanie)****d) Informácie o zisku alebo strate vykazovaného segmentu, aktívach a pasívach (pokračovanie)**

Informácie o aktívach a pasívach segmentov k 31. decembru 2023 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa aktív	Projekty v realizácii	Projekty v príprave	Správa investícií	Nehlavné	HUB HUB	Symbiosy	Hotovosť	Nepridelené	Celkom
Investičné nehnuteľnosti	10										
- Kancelárie		113,4	228,6	432,8	-	-	15,4	-	-	-	790,2
- Maloobchod		334,5	-	-	-	3,5	-	-	-	-	338,0
- Priemysel		-	-	-	-	19,6	-	-	-	-	19,6
- Investičné nehnuteľnosti určené na predaj	15	-	-	14,3	-	20,5	-	-	-	-	34,8
Investície do spoločného podniku	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Odložená daňová pohľadávka	30	-	9,4	18,3	-	0,1	0,1	-	0,5	-	28,4
Zásoby	19	0,1	0,2	-	-	0,1	-	-	-	-	0,4
Pohľadávky a úvery	7,12	15,9	2,1	-	-	-	0,1	-	17,8	-	35,9
Ostatné dlhodobé aktíva	13	7,8	1,1	-	-	2,3	0,1	-	-	-	11,3
Obmedzené hotovostné prostriedky	16	-	-	-	-	-	-	-	8,9	-	8,9
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	17	-	-	-	-	-	-	-	51,9	-	51,9
Obchodné a ostatné pohľadávky	7,14	13,7	52,6	4,9	-	0,1	2,1	-	0,5	117,7	191,6
Ostatné nepridelené aktíva*		-	-	-	-	-	-	-	-	11,5	11,5
<b>Celkové aktíva</b>		<b>485,4</b>	<b>294,0</b>	<b>470,3</b>	<b>-</b>	<b>46,2</b>	<b>17,8</b>	<b>-</b>	<b>79,6</b>	<b>129,2</b>	<b>1 522,5</b>
Úvery	21										
- dlhodobé		(163,1)	(132,3)	(179,2)	-	-	-	-	-	-	(474,6)
- krátkodobé		(59,3)	(173,8)	(97,0)	-	-	-	-	-	(5,0)	(335,1)
Lízing	9										
- dlhodobý		-	(3,7)	-	-	-	(8,3)	-	-	-	(12,0)
- krátkodobý		-	(1,6)	-	-	-	(1,9)	-	-	-	(3,5)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	22										
- dlhodobé		(4,3)	(1,9)	-	-	-	(0,8)	-	-	(2,5)	(9,5)
- krátkodobé		(9,4)	(42,8)	-	-	(0,1)	(6,6)	-	(0,6)	(57,3)	(116,8)
Odložená daňová povinnosť	30	(20,9)	-	(12,3)	-	(2,8)	-	-	(0,1)	-	(36,1)
Ostatné nepridelené záväzky**		-	-	-	-	-	-	-	-	(4,4)	(4,4)
<b>Celkové pasíva</b>		<b>(257,0)</b>	<b>(356,1)</b>	<b>(288,5)</b>	<b>-</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(17,6)</b>	<b>-</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(69,2)</b>	<b>(992,0)</b>
<b>Čistá hodnota aktív segmentu</b>		<b>228,4</b>	<b>(62,1)</b>	<b>181,8</b>	<b>-</b>	<b>43,3</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>	<b>78,9</b>	<b>60,0</b>	<b>530,5</b>

\*Ostatné nepridelené aktíva pozostávajú z: nehnuteľností, strojov a zariadení a aktív z práva na užívanie v hodnote 6,6 milióna EUR, ostatných aktív v hodnote 2 milióny EUR a ostatných dlhodobých aktív klasifikovaných ako držané na predaj v hodnote 2,9 milióna EUR.

\*\*Ostatné nepridelené záväzky pozostávajú z ostatných záväzkov priamo súvisiacich s dlhodobými aktívami klasifikovanými ako držané na predaj vo výške 4,4 milióna EUR.

**6 Analýza segmentov (pokračovanie)****d) Informácie o zisku alebo strate vykazovaného segmentu, aktívach a pasívach (pokračovanie)**

**Geografické informácie.** Výnosy, náklady a aktíva analyzované podľa krajín za rok končiaci 31. decembra 2023 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Pozn ámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Luxembursko, Holandsko, Cyprus	Nepridelené	Celkom
Výnosy z prenájmu	23	30,2	0,7	0,8	0,2	5,2	0,1	-	-	37,2
Poplatky za služby	23	18,9	-	-	-	0,3	-	-	-	19,2
Poplatky za správu	23	2,8	0,3	0,5	(0,1)	0,2	0,1	-	-	3,8
Priame prevádzkové náklady	24	(26,5)	(2,4)	(0,2)	-	(1,8)	-	-	-	(30,9)
<b>Čistý prevádzkový zisk/(strata) z investičných nehnuteľností</b>		<b>25,4</b>	<b>(1,4)</b>	<b>1,1</b>	<b>0,1</b>	<b>3,9</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29,3</b>
Zisk/(strata) z precenenia investičného majetku	10	(8,3)	(4,7)	(0,5)	(20,6)	(132,0)	(98,7)	-	-	(264,8)
Tržby zo stavebných a iných služieb	27	12,5	0,6	43,7	2,8	0,5	22,4	1,3	-	83,8
Náklady na stavebné zmluvy		(4,5)	(0,1)	(27,9)	(0,1)	(0,4)	(13,9)	-	-	(46,9)
Podiel na strate spoločných podnikov	11	-	-	(2,6)	-	-	-	-	-	(2,6)
Úrokové náklady	21	(28,3)	(7,5)	(3,1)	-	(9,6)	(7,6)	(0,8)	-	(56,9)
Poplatok za správu investícií		-	-	-	-	-	-	3,1	-	3,1
Čisté zisky z finančných derivátov		(1,1)	0,8	4,0	-	0,6	(4,8)	0,7	-	0,2
Kurzové zisky, netto		-	2,1	(3,7)	(1,2)	-	-	2,0	-	(0,8)
Výsledky z predaja dcérskych spoločností		22,1	2,0	-	(0,2)	(13,8)	-	(0,1)	-	10,0
Ostatné (náklady)/výnosy		(13,9)	(0,5)	(8,3)	(2,7)	(5,7)	(7,9)	(7,8)	0,2	(46,6)
<b>Zisk/(strata) pred zdanením</b>		<b>3,9</b>	<b>(8,7)</b>	<b>2,7</b>	<b>(21,9)</b>	<b>(156,5)</b>	<b>(110,3)</b>	<b>(1,6)</b>	<b>0,2</b>	<b>(292,2)</b>
Investičné nehnuteľnosti v prevádzke alebo prázdne	10	449,4	-	1,0	-	12,9	-	-	-	463,3
Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe	10	51,7	-	4,3	-	465,8	162,7	-	-	684,5
Investícia do spoločného podniku		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostatné dlhodobé aktíva*		23,8	0,4	1,0	-	18,7	8,6	29,7	-	82,2
<b>Celkové dlhodobé aktíva</b>		<b>524,9</b>	<b>0,4</b>	<b>6,3</b>	<b>-</b>	<b>497,4</b>	<b>171,3</b>	<b>29,7</b>	<b>-</b>	<b>1 230,0</b>
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako majetok určený na predaj	15	28,0	-	-	-	-	8,0	1,7	-	37,7
<b>Súčet dlhodobých aktív a aktív určených na predaj</b>										
Obmedzené peňažné prostriedky	16	7,7	-	0,1	-	0,8	-	0,3	-	8,9
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	17	11,7	0,9	17,8	0,5	5,0	7,1	8,9	-	51,9
Zásoby	19	0,4	-	-	-	-	-	-	-	0,4
Obchodné a ostatné pohľadávky vrátane ostatných aktív	14, 18	23,2	2,5	18,5	3,9	6,3	26,1	0,6	112,5	193,6
<b>Celkové aktíva</b>		<b>595,9</b>	<b>3,8</b>	<b>42,7</b>	<b>4,4</b>	<b>509,5</b>	<b>212,5</b>	<b>41,2</b>	<b>112,5</b>	<b>1 522,5</b>

## 6 Analýza segmentov (pokračovanie)

## d) Informácie o zisku alebo strate vykazovaného segmentu, aktívach a pasívach (pokračovanie)

Geografické informácie. Záväzky a kapitálové výdavky analyzované podľa krajín za rok končiaci 31. decembra 2023 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Luxembursko, Holandsko, Cyprus	Nepridelené	Celkom
Úvery	21									
- dlhodobé		(417,3)	(57,3)	-	-	-	-	-	-	(474,6)
- krátkodobé		(92,2)	(2,2)	-	-	(79,3)	(132,3)	(29,1)	-	(335,1)
Lízing	9									
- dlhodobý		(3,6)	-	(0,1)	-	(8,3)	-	-	-	(12,0)
- krátkodobé		(1,3)	-	(0,3)	-	(1,8)	(0,1)	-	-	(3,5)
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	22									
- dlhodobé		(6,3)	-	-	-	(0,7)	-	-	(2,5)	(9,5)
- krátkodobé		(23,2)	(0,1)	(12,1)	(2,1)	(14,7)	(11,5)	(53,1)	-	(116,8)
Záväzky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako majetok určený na predaj	15	(3,3)	-	-	-	-	(0,3)	(0,8)	-	(4,4)
Odložená daňová povinnosť	30	(28,8)	-	(0,3)	(0,3)	(1,0)	(5,7)	-	-	(36,1)
<b>Celkové záväzky</b>		<b>(576,0)</b>	<b>(59,6)</b>	<b>(12,8)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(105,8)</b>	<b>(149,9)</b>	<b>(83,0)</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(992,0)</b>
<b>Čistá hodnota aktív</b>		<b>19,9</b>	<b>(55,8)</b>	<b>29,9</b>	<b>2,0</b>	<b>403,7</b>	<b>62,6</b>	<b>(41,8)</b>	<b>110,0</b>	<b>530,5</b>
Nákupy investičných nehnuteľností (vrátane nepeňažných)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom	10	13,2	0,1	-	-	54,0	13,6	-	-	80,9
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami		4,5	0,1	27,9	0,1	0,4	13,9	-	-	46,9
<b>Celkové investície</b>		<b>17,7</b>	<b>0,2</b>	<b>27,9</b>	<b>0,1</b>	<b>54,4</b>	<b>27,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>127,8</b>
Predaj investičného majetku	10, 29	(183,5)	(25,0)	-	-	-	-	-	-	(208,5)
Predaj investičnej nehnuteľnosti v spoločnom podniku		-	-	(43,9)	-	-	-	-	-	(43,9)
<b>Celkové odpredaje</b>		<b>(183,5)</b>	<b>(25,0)</b>	<b>(43,9)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(252,4)</b>

\*Ostatné dlhodobé aktíva pozostávajú z hmotného majetku a aktív v podobe práva na užívanie v hodnote 6,6 milióna EUR, pohľadávok a úverov v hodnote 35,9 milióna EUR, odloženej daňovej pohľadávky vo výške 28,6 milióna EUR a ostatných dlhodobých aktív vo výške 11,3 milióna EUR.

## 6 Analýza segmentov (pokračovanie)

## (d) Informácie o zisku alebo strate vykazovaného segmentu, aktívach a pasívach (pokračovanie)

Informácie o zisku a strate segmentov za rok končiaci 31. decembra 2022 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa aktív	Projekty v realizácii	Projekty v príprave	Správa investícií	Nehlavné	HUB HUB	Symbiosy	Hotovosť	Nepridelené	Celkom
Výnosy z prenájmu investičných nehnuteľností	23										
- Kancelárie		59,4	-	-	-	-	11,9	-	-	-	71,3
- Maloobchod		17,1	-	-	-	-	-	-	-	-	17,1
Výnosy z poplatkov za služby z investičných nehnuteľností	23										
- Kancelárie		17,2	-	-	1,7	-	0,2	-	-	-	19,1
- Maloobchod		9,4	-	-	0,4	-	-	-	-	-	9,8
Výnosy z investičných nehnuteľností	23										
- Kancelárie		1,6	-	-	1,1	-	0,8	-	-	-	3,5
- Maloobchod		0,7	-	-	1,2	-	-	-	-	-	1,9
Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného majetku	24										
- Kancelárie		(15,4)	(4,9)	(1,8)	(1,4)	(3,6)	-	-	-	-	(27,1)
- Maloobchod		(15,4)	-	(0,2)	(1,2)	-	-	-	-	-	(16,8)
<b>Čistý prevádzkový zisk/(strata) z investičných nehnuteľností</b>		<b>74,6</b>	<b>(4,9)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>1,8</b>	<b>(3,6)</b>	<b>12,9</b>	-	-	-	<b>78,8</b>
Zisk/(strata) z precenenia investičného majetku	10										
- Kancelárie		11,5	(28,2)	(83,7)	-	-	(9,2)	-	-	-	(109,6)
- Maloobchod		(3,1)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,1)
- Priemysel		-	-	-	-	3,1	-	-	-	-	3,1
Podiel na strate spoločných podnikov	11	-	-	(1,3)	-	-	-	-	-	-	(1,3)
Úrokové náklady – tretie strany	21	(28,5)	(31,5)	(13,0)	-	-	(1,3)	-	-	(5,6)	(79,9)

Tabuľka pokračuje na ďalšej strane

## 6 Analýza segmentov (pokračovanie)

## (d) Informácie o zisku alebo strate vykazovaných segmentov, aktívach a pasívach (pokračovanie)

Informácie o zisku a strate segmentov za rok končiaci 31. decembra 2022 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa majetku	Projekty v realizácii	Projekty v príprave	Správa investícií	Nehlavné	HUB HUB	Symbiosy	Hotovosť	Nepridelené	Celkom
Poplatok za správu investícií		-	-	-	2,1	-	-	-	-	-	2,1
Tržby zo stavebných a iných služieb	27	5,8	18,8	0,9	0,2	0,2	0,3	0,9	-	-	27,1
Stavebné služby	28	(2,3)	(15,4)	-	-	-	-	-	-	(1,7)	(19,4)
Čisté zisky z finančných derivátov		21,4	13,1	6,3	-	-	-	-	-	-	40,8
Kurzové zisky, netto	31	-	-	-	-	-	-	-	-	(43,2)	(43,2)
Výsledky z predaja dcérskych spoločností	29	46,9	49,3	0,8	-	-	(2,2)	-	-	(1,8)	93,0
Znehodnotenie zásob	19	-	-	(33,5)	-	-	-	-	-	-	(33,5)
Ostatné (náklady)/výnosy		(6,8)	(30,5)	(12,0)	(2,0)	(2,8)	(3,4)	(2,6)	(0,8)	10,9	(50,0)
<b>Zisk/(strata) pred zdanením (výsledok segmentu)</b>		<b>119,5</b>	<b>(29,3)</b>	<b>(137,5)</b>	<b>2,1</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(41,4)</b>	<b>(95,1)</b>

Informácie o segmentoch týkajúce sa nákupov, nákladov na výstavbu a predaja investičných nehnuteľností za rok končiaci 31. decembra 2022 sú nasledovné:

Nákupy investičných nehnuteľností (vrátane nepeňažných)	10	-	-	96,0	-	10,1	-	-	-	-	106,1
Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom	10	110,3	95,5	22,3	-	0,3	0,3	-	-	-	228,7
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami	28	2,3	15,4	-	-	-	-	-	-	1,7	19,4
<b>Celkové investície</b>		<b>112,6</b>	<b>110,9</b>	<b>118,3</b>	<b>-</b>	<b>10,4</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,7</b>	<b>354,2</b>
Predaj investičného majetku	10,29	(2 031,5)	-	-	-	-	(2,0)	-	-	-	(2 033,5)
<b>Celkové odpredaje</b>		<b>(2 031,5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2,0)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 033,5)</b>

**6 Analýza segmentov (pokračovanie)****(d) Informácie o zisku alebo strate vykazovaného segmentu, aktívach a pasívach (pokračovanie)**

Informácie o aktívach a pasívach segmentov k 31. decembru 2022 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Správa aktív	Projekty v realizácii	Projekty v príprave	Správa investícií	Nehlavné	HUB HUB	Symbiosy	Hotovosť	Nepridelené	Celkom
Investičné nehnuteľnosti	10										
- Kancelárie		116,4	372,8	714,9	-	-	37,2	-	-	-	1 241,3
- Maloobchod		327,8	-	-	-	3,5	-	-	-	-	331,3
- Priemysel		-	-	-	-	20,1	-	-	-	-	20,1
- Investičné nehnuteľnosti určené na predaj	15	-	-	20,5	-	-	-	-	-	-	20,5
Investícia do spoločného podniku	11	-	-	23,0	-	-	-	-	-	-	23,0
Odložená daňová pohľadávka	30	0,5	4,5	1,3	-	0,3	-	-	-	-	6,6
Zásoby	19	-	0,4	23,1	-	0,1	-	-	-	-	23,6
Majetok určený na predaj	15	-	-	24,0	-	-	-	-	-	-	24,0
Pohľadávky a úvery	7,12	15,1	2,1	-	-	0,4	-	-	-	-	17,6
Ostatné dlhodobé aktíva	13	17,1	1,7	0,2	-	0,1	0,6	-	0,1	-	19,8
Obmedzené peňažné prostriedky	16	-	-	-	-	-	-	-	4,2	-	4,2
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	17	-	-	-	-	-	-	-	62,7	-	62,7
Obchodné a ostatné pohľadávky	7,14	21,7	6,5	103,2	0,4	0,2	1,6	0,5	3,4	71,2	208,7
Ostatné nepridelené aktíva*		-	-	-	-	-	-	-	-	22,1	22,1
<b>Celkové aktíva</b>		<b>498,6</b>	<b>388,0</b>	<b>910,2</b>	<b>0,4</b>	<b>24,7</b>	<b>39,4</b>	<b>0,5</b>	<b>70,40</b>	<b>93,30</b>	<b>2 025,5</b>
Úvery	7,21										
- dlhodobé		(218,7)	(131,6)	(353,6)	-	-	-	-	-	(32,4)	(736,3)
- krátkodobé		(11,4)	(95,1)	(96,9)	-	-	-	-	-	(62,8)	(266,2)
Lízing	9										
- dlhodobý		-	(4,8)	(0,2)	-	-	(19,2)	-	-	-	(24,2)
- krátkodobé		-	(2,5)	-	-	-	(7,4)	-	-	-	(9,9)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	22										
- dlhodobé		(5,4)	(2,7)	(0,3)	-	-	(1,2)	-	-	(9,4)	(19,0)
- krátkodobé		(32,6)	(57,1)	(2,5)	(0,5)	(2,4)	(8,7)	(0,7)	-	(28,6)	(133,1)
Odložená daňová povinnosť	30	(17,3)	(8,1)	(39,5)	-	(2,8)	(1,3)	-	(0,2)	-	(69,2)
Ostatné nepridelené záväzky**		-	-	-	-	-	-	-	-	(4,6)	(4,6)
<b>Celkové pasíva</b>		<b>(285,4)</b>	<b>(301,9)</b>	<b>(493,0)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(37,8)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(137,8)</b>	<b>(1 262,5)</b>
<b>Čistá hodnota aktív segmentu</b>		<b>213,2</b>	<b>86,1</b>	<b>417,2</b>	<b>(0,1)</b>	<b>19,5</b>	<b>1,6</b>	<b>(0,2)</b>	<b>70,2</b>	<b>(44,5)</b>	<b>763,0</b>

\*Ostatné nepridelené aktíva pozostávajú z: nehnuteľností, strojov a zariadení a aktív z práva na používanie v hodnote 11,9 milióna EUR, ostatných aktív v hodnote 9,5 milióna EUR a ostatných dlhodobých aktív klasifikovaných ako držané na predaj v hodnote 0,7 milióna EUR.

\*\*Ostatné nepridelené záväzky pozostávajú z ostatných záväzkov priamo spojených s dlhodobými aktívami klasifikovanými ako držané na predaj.

**6 Analýza segmentov (pokračovanie)****Geografické informácie.** Výnosy, náklady a aktíva analyzované podľa krajín za rok končiaci 31. decembra 2022 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Luxembursko, Holandsko, Cyprus	Nepridelené	Celkom
Výnosy z prenájmu	23	26,2	2,6	25,9	13,7	13,7	6,3	-	-	88,4
Poplatky za služby	23	14,3	0,4	4,4	3,8	2,2	3,8	-	-	28,9
Poplatky za správu	23	2,2	1,5	0,4	1,1	0,2	-	-	-	5,4
Priame prevádzkové náklady	24	(22,5)	(2,1)	(7,3)	(4,2)	(5,4)	(2,4)	-	-	(43,9)
<b>Čistý prevádzkový zisk/(strata) z investičných nehnuteľností</b>										
Zisk/(strata) z precenenia investičných nehnuteľností	10	(0,2)	(2,5)	12,0	15,0	(121,4)	(12,5)	-	-	(109,6)
Tržby zo stavebných a iných služieb	27	7,8	0,2	16,6	2,1	0,1	0,1	0,2	-	27,1
Náklady na stavebné zmluvy	28	(3,5)	(0,1)	(14,6)	(1,2)	-	-	-	-	(19,4)
Podiel na strate spoločných podnikov	11	-	-	(1,3)	-	-	-	-	-	(1,3)
Úrokové náklady	21	(25,6)	(5,5)	(15,6)	(4,3)	(17,3)	(10,1)	(1,5)	-	(79,9)
Poplatok za správu investícií		-	-	-	-	-	-	2,1	-	2,1
Čisté zisky z finančných derivátov		6,9	5,1	17,6	10,4	2,2	-	(1,4)	-	40,8
Kurzové zisky, netto	31	-	(2,1)	(8,9)	(19,4)	0,9	-	(13,7)	-	(43,2)
Výsledky z predaja dcérskych spoločností	29	10,3	-	58,4	(18,9)	22,2	21,9	(0,9)	-	93,0
Znehodnotenie zásob	19	(33,5)	-	-	-	-	-	-	-	(33,5)
Ostatné (náklady)/výnosy		(16,7)	(3,2)	(10,8)	(2,6)	(11,3)	(6,4)	(9,9)	10,9	(50,0)
<b>Zisk/(strata) pred zdanením</b>		<b>(34,3)</b>	<b>(5,7)</b>	<b>76,8</b>	<b>(4,5)</b>	<b>(113,9)</b>	<b>0,7</b>	<b>(25,1)</b>	<b>10,9</b>	<b>(95,1)</b>
Investičné nehnuteľnosti v prevádzke alebo prázdne	10	454,9	6,7	4,7	-	15,2	-	-	-	481,5
Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe	10	242,1	28,7	4,1	50,1	530,5	255,7	-	-	1 111,2
Investícia do spoločného podniku	11	-	-	23,0	-	-	-	-	-	23,0
Ostatné dlhodobé aktíva*		33,7	1,2	1,8	0,5	5,3	0,4	13,0	-	55,9
<b>Celkové dlhodobé aktíva</b>		<b>730,7</b>	<b>36,6</b>	<b>33,6</b>	<b>50,6</b>	<b>551,0</b>	<b>256,1</b>	<b>13,0</b>	<b>-</b>	<b>1 671,6</b>
Dlhodobý majetok klasifikovaný ako majetok určený na predaj	15	45,2	-	-	-	-	-	-	-	45,2
<b>Súčet dlhodobých aktív a aktív určených na predaj</b>		<b>775,9</b>	<b>36,6</b>	<b>33,6</b>	<b>50,6</b>	<b>551,0</b>	<b>256,1</b>	<b>13,0</b>	<b>-</b>	<b>1 716,8</b>
Obmedzené peňažné prostriedky	16	2,5	-	0,5	-	0,9	-	0,3	-	4,2
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	17	19,7	1,6	13,0	1,2	7,3	13,5	6,4	-	62,7
Zásoby	19	23,4	-	0,2	-	-	-	-	-	23,6
Obchodné a ostatné pohľadávky vrátane ostatných aktív	14,18	78,4	4,0	28,1	6,9	13,5	13,9	1,5	71,9	218,2
<b>Celkové aktíva</b>		<b>900,1</b>	<b>42,0</b>	<b>75,4</b>	<b>58,7</b>	<b>572,7</b>	<b>283,5</b>	<b>21,2</b>	<b>71,9</b>	<b>2 025,5</b>

## 6 Analýza segmentov (pokračovanie)

**Geografické informácie.** Závazky a kapitálové výdavky analyzované podľa krajín za rok končiaci 31. decembra 2022 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Poznámka	Slovensko	Česká republika	Poľsko	Maďarsko	Spojené kráľovstvo	Nemecko	Luxembursko, Holandsko, Cyprus	Nepridelené	Celkom
Úvery										
- dlhodobé	21	(543,6)	(55,1)	-	-	(56,4)	(81,2)	-	-	(736,3)
- krátkodobé	7,21	(169,1)	(4,2)	(43,3)	-	0,2	(44,8)	(5,0)	-	(266,2)
Lízing										
- dlhodobý	9	(12,3)	(2,4)	(0,6)	-	(8,9)	-	-	-	(24,2)
- krátkodobé	9	(3,9)	(1,5)	(1,0)	-	(3,3)	(0,2)	-	-	(9,9)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky										
- dlhodobé	22	(6,5)	(0,4)	(1,6)	-	(0,9)	(0,2)	(4,0)	(5,4)	(19,0)
- krátkodobé	22	(45,0)	(1,3)	(33,1)	(3,7)	(22,4)	(9,4)	(12,9)	(5,3)	(133,1)
Závazky priamo súvisiace s dlhodobým majetkom klasifikovaným ako majetok určený na predaj	15	(4,6)	-	-	-	-	-	-	-	(4,6)
Odložená daňová povinnosť	30	(35,0)	(2,5)	(0,4)	-	(17,2)	(14,1)	-	-	(69,2)
<b>Celkové pasíva</b>		<b>(820,0)</b>	<b>(67,4)</b>	<b>(80,0)</b>	<b>(3,7)</b>	<b>(108,9)</b>	<b>(149,9)</b>	<b>(21,9)</b>	<b>(10,7)</b>	<b>(1 262,5)</b>
<b>Čistá hodnota aktív</b>		<b>80,1</b>	<b>(25,4)</b>	<b>(4,6)</b>	<b>55,0</b>	<b>463,8</b>	<b>133,6</b>	<b>(0,7)</b>	<b>61,2</b>	<b>763,0</b>
Nákupy investičných nehnuteľností (vrátane nepeňažných)	10	10,1	-	-	-	-	96,0	-	-	106,1
Stavebné náklady súvisiace s investičným majetkom	10	69,9	0,4	66,1	0,5	45,3	46,5	-	-	228,7
Stavebné náklady súvisiace so stavebnými prácami	28	3,5	0,1	14,6	1,2	-	-	-	-	19,4
<b>Celkové investície</b>		<b>83,5</b>	<b>0,5</b>	<b>80,7</b>	<b>1,7</b>	<b>45,3</b>	<b>142,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>354,2</b>
Predaj investičného majetku	10,29	(113,5)	-	(1 399,5)	(268,0)	(252,5)	-	-	-	(2 033,5)
<b>Celkové odpredaje</b>		<b>(113,5)</b>	<b>-</b>	<b>(1 399,5)</b>	<b>(268,0)</b>	<b>(252,5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 033,5)</b>

\*Ostatné dlhodobé aktíva pozostávajú z nehnuteľností, strojov a zariadení a aktív z práva na používanie v hodnote 11,9 milióna EUR, pohľadávok a úverov v hodnote 17,6 milióna EUR, odloženej daňovej pohľadávky vo výške 6,6 milióna EUR a ostatných dlhodobých aktív vo výške 19,8 milióna EUR.

## 7 Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami

Spriaznené strany sú definované v IAS 24, *Zverejňovanie informácií o spriaznených stranách*.

Priama materská spoločnosť a konečná ovládajúca osoba spoločnosti sú uvedené v poznámke 1. Transakcie sa spravidla uzatvárajú za bežných trhových podmienok.

Kľúčové vedenie Skupiny tvorí 9 vedúcich manažérov (2022: 20). Krátkodobé bonusy sú splatné v plnej výške do dvanástich mesiacov po skončení obdobia, v ktorom vedenie poskytlo príslušné služby.

Charakter vzťahov so spriaznenými stranami, s ktorými skupina uzavrela významné transakcie alebo mala k 31. decembru 2023 významné nesplatené zostatky, je podrobne uvedený nižšie.

K 31. decembru 2023 sú nesplatené zostatky voči prepojeným stranám nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví členovia vedenia	Spoločné podniky a pridružené spoločnosti	Spolu
Obchodné a ostatné pohľadávky (poznámka 14)	148,5	0,1	-	148,6
Úvery pre prepojené osoby (poznámka 14)	0,5	-	-	0,5
Opravná položka ECL na obchodné pohľadávky a úvery pre prepojené osoby (poznámka 14)	(2,7)	-	-	(2,7)
Ostatné krátkodobé aktíva (poznámka 18)	0,6	-	-	0,6
Finančné aktíva – úvery (poznámka 12)	17,8	-	-	17,8
Krátkodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky (poznámka 22)	(57,4)	-	-	(57,4)
Dlhodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky (poznámka 22)	(2,9)	-	-	(2,9)
Úvery – krátkodobé (poznámka 21)	(29,1)	-	-	(29,1)

Položky výnosov a nákladov so spriaznenými stranami za rok končiaci 31. decembra 2023 sú nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví členovia vedenia	Spoločné podniky a pridružené spoločnosti	Spolu
Výnosy z predaja dcérskej spoločnosti	84,9	-	-	84,9
Tržby z poskytnutých služieb	10,5	-	-	10,5
Výnosy zo stavebných zmlúv	62,8	0,2	-	63,0
Výnosy z prenájmu	6,8	-	-	6,8
Náklady na prenájom	(9,0)	-	-	(9,0)
Ostatné prevádzkové výnosy	1,0	0,6	-	1,6
Ostatné služby	(6,1)	-	-	(6,1)
Krátkodobé zamestnanecké benefity (mzdy)	-	(4,5)	-	(4,5)
Dlhodobé zamestnanecké benefity (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0,6)	-	(0,6)
Úrokové výnosy	0,9	-	-	0,9
Úrokové náklady	(0,5)	-	-	(0,5)
Náklady na výstavbu	(0,1)	-	-	(0,1)

K 31. decembru 2022 sú nesplatené zostatky voči prepojeným osobám nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví členovia vedenia	Spoločné podniky a pridružené spoločnosti	Spolu
Obchodné a ostatné pohľadávky (poznámka 14)	118,1	0,5	0,3	118,9
Úvery pre prepojené osoby (poznámka 14)	52,3	0,8	-	53,1
Opravná položka ECL na obchodné pohľadávky a úvery poskytnuté prepojeným osobám (poznámka 14)	(2,7)	-	-	(2,7)
Nároky na poplatky za správu investícií (poznámka 18)	3,2	-	-	3,2
Ostatné obežné aktíva (poznámka 18)	4,6	-	-	4,6
Ostatné dlhodobé aktíva	4,5	-	-	4,5
Finančné aktíva – úvery (poznámka 12)	1,7	-	-	1,7
Krátkodobé obchodné a ostatné záväzky (poznámka 22)	(20,9)	(2,1)	-	(23,0)
Obchodné a ostatné dlhodobé záväzky (poznámka 22)	(9,8)	-	-	(9,8)
Úvery – krátkodobé (poznámka 21)	(5,0)	-	-	(5,0)

**7 Zostatky a transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)**

Položky výnosov a nákladov so spriaznenými stranami za rok končiaci 31. decembra 2022 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Subjekty pod spoločnou kontrolou	Kľúčoví členovia vedenia	Spoločné podniky a pridružené spoločnosti	Spolu
Výnosy z predaja dcérskej spoločnosti	885,0	-	-	<b>885,0</b>
Výnosy z poskytnutých služieb	2,5	-	-	<b>2,5</b>
Tržby zo stavebných zmlúv	11,8	-	-	<b>11,8</b>
Príjmy z prenájmu	6,6	-	-	<b>6,6</b>
Náklady na prenájom	(2,4)	-	-	<b>(2,4)</b>
Ostatné prevádzkové výnosy	(0,1)	-	-	<b>(0,1)</b>
Ostatné služby	11,5	-	-	<b>11,5</b>
Krátkodobé zamestnanecké benefity (mzdy)	-	(2,6)	-	<b>(2,6)</b>
Dlhodobé zamestnanecké benefity (náklady na sociálne zabezpečenie)	-	(0,4)	-	<b>(0,4)</b>
Úrokové výnosy	0,2	-	-	<b>0,2</b>

Akcionársky subjekt sa zaviazal vyplatiť vedúcim pracovníkom Skupiny sumu v rámci programu podielu na zisku založeného na raste upravenej čistej hodnoty majetku Skupiny. Keďže túto sumu má uhradiť akcionár a podľa IFRS nepredstavuje platbu vo forme akcií, Skupina ju nezúčtovala do nákladov. Suma vyplatená alebo časovo rozlíšená v súvislosti s rokom 2022 a/alebo 2023 nie je v kontexte konsolidovanej účtovnej závierky významná. Odmeny predstavenstva materskej spoločnosti dosiahli v roku 2023 výšku 3,7 milióna EUR (2022: 2,3 milióna EUR).

Skupina nemala k 31. decembru 2023 žiadne nesplatené pohľadávky voči členom predstavenstva Skupiny (2022: 0).

Výplaty vlastníkom vyplatené skupinou v rokoch 2023 a 2022 sú opísané v poznámke 20.

Investície Skupiny do spoločných podnikov sú opísané v poznámke 11.

V novembri 2022 skupina predala 100 % podiel vo svojej dcérskej spoločnosti HB Reavis Investments Holding S.A. jej akcionárom. V dôsledku tohto predaja skupina stratila kontrolu nad spoločnosťou HB Reavis Investments Holding S.A. a jej dcérskymi spoločnosťami a vyňala ich z konsolidácie. V decembri 2022 skupina stratila kontrolu nad dcérskou spoločnosťou UBX 2 Objekt Berlin S.à r.l. predajom 89,9 % podielu svojej prepojenej osobe pod spoločnou kontrolou, spoločnosti HB Reavis Investments Holding S.A.

V roku 2023 skupina predala 100 % podiel vo svojich dcérskych spoločnostiach Nove Apollo s.r.o., HB REAVIS Consulting k.s. a HB REAVIS Finance SK II s.r.o. svojej prepojenej osobe pod spoločnou kontrolou, spoločnosti HB Reavis Investments Holding S.A.

Čisté aktíva, ktoré boli predané, a výnosy z týchto transakcií sú uvedené v poznámke 29.

**8 Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia a nehmotný majetok**

Zmeny v účtovnej hodnote nehnuteľností, strojov a zariadení a nehmotného majetku boli nasledovné:

V miliónoch EUR	Pozemky a budovy	Stroje a zariadenia	Vozidlá a ostatné aktíva	Rozpracované investície vrátane záloh (CIP)	Nehmotný majetok	Spolu
<b>Čistá účtovná hodnota k 1. januáru 2022</b>	<b>3,1</b>	<b>1,4</b>	<b>2,1</b>	<b>0,1</b>	<b>2,9</b>	<b>9,6</b>
Prírastky	-	0,1	-	0,5	0,1	<b>0,7</b>
Presuny z investičného majetku	-	-	-	-	-	-
Prevody	0,2	-	0,2	(0,4)	-	-
Vyradenie	(0,1)	-	(0,1)	-	(0,1)	<b>(0,3)</b>
Predaj dcérskej spoločnosti	(2,6)	-	-	-	-	<b>(2,6)</b>
Odpisy	-	(0,8)	(1,3)	-	(0,8)	<b>(2,9)</b>
<b>Čistá účtovná hodnota k 31. decembru 2022</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>	<b>0,2</b>	<b>2,1</b>	<b>4,5</b>
Prírastky	-	-	-	-	-	-
Presuny z investičného majetku	-	-	-	-	-	-
Transfery	-	-	0,2	(0,2)	-	-

Vyradenie	(0,5)	-	(0,2)	-	-	(0,7)
Predaj dcérskej spoločnosti	-	-	-	-	(0,6)	(0,6)
Odpisy	-	(0,5)	(0,7)	-	(0,6)	(1,8)
<b>Čistá účtovná hodnota k 31. decembru 2023</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>	<b>0,9</b>	<b>1,4</b>

K 31. decembru 2023 neboli žiadne nehnuteľnosti, stroje a zariadenia (k 31. decembru 2022: žiadne) založené tretím stranám ako záruka v súvislosti s úvermi.

## 9 Aktíva z práva na používanie a záväzky z lízingu

Lízingy sa vykazujú ako aktíva z práva na používanie a zodpovedajúci záväzok odo dňa, keď je prenajatý majetok k dispozícii na používanie skupinou. Aktíva z práva na používanie, ktoré sú prenajaté na základe operatívneho lízingu alebo inak spĺňajú definíciu investičného majetku, sa vykazujú v rámci investičného majetku, a nie samostatne v konsolidovanej súvahe.

Pohyby v aktívach z práva na používanie analyzované podľa tried podkladových položiek sú nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>Pozemky a budovy</b>	<b>Vozidlá a ostatné aktíva</b>	<b>Spolu</b>
<b>Účtovná hodnota k 1. januáru 2022</b>	<b>9,3</b>	<b>0,5</b>	<b>9,8</b>
Prírastky	0,2	0,5	0,7
Presun z investičných nehnuteľností	0,7	-	0,7
Predaj dcérskej spoločnosti	(0,4)	-	(0,4)
Odpisy	(2,9)	(0,5)	(3,4)
<b>Účtovná hodnota k 31. decembru 2022</b>	<b>6,9</b>	<b>0,5</b>	<b>7,4</b>
Prírastky	-	0,3	0,3
Odpisy	(2,1)	(0,4)	(2,5)
<b>Účtovná hodnota k 31. decembru 2023</b>	<b>4,8</b>	<b>0,4</b>	<b>5,2</b>

Skupina vykázala záväzky z lízingu takto:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>31. december 2023</b>	<b>31. december 2022</b>
<b>Záväzky z lízingu:</b>		
Krátkodobé**	3,5	9,9
Dlhodobé	12,0	24,2
<b>Celkové záväzky z lízingu</b>	<b>15,5</b>	<b>34,1</b>

Skupina zahrnula k 31. decembru 2023 do investičných nehnuteľností aktíva z práva na užívanie v hodnote 19,3 milióna EUR (k 31. decembru 2022: 36,6 milióna EUR) – pozri poznámku 10.

\*\*Bežné záväzky z lízingu zahŕňajú:

- záväzky súvisiace s aktívami s právom na užívanie uvedenými v tabuľke vyššie a
- záväzky súvisiace s aktívami s právom na užívanie klasifikovanými ako investičný majetok

**9 Aktíva z práva na používanie a záväzky z lízingu (pokračovanie)**

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát vykazuje nasledujúce sumy súvisiace s lízingmi:

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	31. december 2023	31. december 2022
<b>Odpisy majetku s právom na užívanie</b>			
Pozemky a budovy		2,1	2,9
Vozidlá a ostatné aktíva		0,4	0,5
<b>Celkové odpisy majetku s právom na používanie</b>		<b>2,5</b>	<b>3,4</b>
<b>Ostatné náklady súvisiace s lízingom</b>			
Strata z precenenia investičného majetku	10	5,4	5,5
Úrokové náklady		1,5	2,2

Náklady súvisiace s krátkodobými lízingmi a s lízingmi majetku nízkej hodnoty, ktoré nie sú vykázané ako krátkodobé lízingy, boli nulové (31. december 2022: nulové).

Celkový výdavky hotovosti za lízingy v roku 2023 bol 8,7 milióna EUR (31. december 2022: 11,1 milióna EUR).

Možnosti predĺženia a ukončenia sú súčasťou viacerých lízingových zmlúv na nehnuteľnosti a zariadenia v rámci celej skupiny. K 31. decembru 2023 neboli potenciálne budúce peňažné výdaje vo výške 18,3 milióna EUR (k 31. decembru 2022: 24,5 milióna EUR) (nediskontované) zahrnuté do záväzku z lízingu, pretože nie je s primeranou istotou isté, že lízingy budú predĺžené (alebo nebudú ukončené). Doba trvania lízingu sa prehodnotí, ak sa opcia skutočne uplatní (alebo neuplatní) alebo ak sa skupina stane povinnou ju uplatniť (alebo neuplatniť). Posúdenie primeranej istoty sa reviduje len v prípade, ak nastane významná udalosť alebo významná zmena okolností, ktorá ovplyvňuje toto posúdenie a ktorá je pod kontrolou Skupiny. Počas aktuálneho vykazovaného roka bol finančný vplyv revízie podmienok lízingu s cieľom zohľadniť vplyv uplatnenia opcí na predĺženie a ukončenie nulový (k 31. decembru 2022: nulový).

## 10 Investičné nehnuteľnosti

V miliónoch EUR	Rok končiaci 31. decembra 2023					Rok končiaci 31. decembra 2022				
	Vo výstavbe		V prevádzke alebo voľné		Celkom	Vo výstavbe		V prevádzke alebo voľné		Celkom
	Vo vlastníctve	V prenájme	Vlastné	V prenájme		Vlastné	V prenájme	Vlastné	V prenájme	
<b>Reálna hodnota k 1. januáru</b>	<b>1 102,1</b>	<b>9,1</b>	<b>454,0</b>	<b>27,5</b>	<b>1 592,7</b>	<b>1 504,3</b>	<b>16,0</b>	<b>1 947,1</b>	<b>29,8</b>	<b>3 497,2</b>
Majetok získaný počas roka na základe práva na užívanie / indexácia prenájmov a koncesíí	-	-	-	0,8	<b>0,8</b>	-	-	-	10,3	<b>10,3</b>
Nadobudnutie investičného majetku	-	-	-	-	-	106,1	-	-	-	<b>106,1</b>
Následné výdavky na investičný majetok	78,3	-	2,6	-	<b>80,9</b>	188,3	-	40,4	-	<b>228,7</b>
Predaj investičného majetku	(31,9)	-	(7,5)	(13,3)	<b>(52,7)</b>	-	-	-	-	-
Presuny z kategórie „vo vývoji“ do kategórie „v prevádzke“	(165,4)	-	165,4	-	-	(529,5)	(6,7)	529,5	6,7	-
Presuny do skupín klasifikovaných ako držané na predaj (poznámka 15)	(14,3)	-	-	-	<b>(14,3)</b>	(20,5)	-	-	-	<b>(20,5)</b>
Predaj dcérskej spoločnosti	(49,0)	-	(159,5)	-	<b>(208,5)</b>	-	-	(2 020,3)	(13,2)	<b>(2 033,5)</b>
Prenosy do hmotného majetku (poznámka 8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,7)	<b>(0,7)</b>
Zisky/(straty) z reálnej hodnoty – nehnuteľnosti dokončené počas roka*	(1,6)	-	(5,9)	-	<b>(7,5)</b>	4,5	-	-	-	<b>4,5</b>
Zisky/(straty) z reálnej hodnoty*	(255,7)	-	3,5	(5,1)	<b>(257,3)</b>	(113,2)	(0,1)	4,6	(5,4)	<b>(114,1)</b>
Vplyv prepočtu na prezentačnú menu*	12,9	-	0,5	0,3	<b>13,7</b>	(37,9)	(0,1)	(47,3)	-	<b>(85,3)</b>
<b>Reálna hodnota k 31. decembru</b>	<b>675,4</b>	<b>9,1</b>	<b>453,1</b>	<b>10,2</b>	<b>1 147,8</b>	<b>1 102,1</b>	<b>9,1</b>	<b>454,0</b>	<b>27,5</b>	<b>1 592,7</b>

\* K 31. decembru 2023 bolo portfólio investičných nehnuteľností Skupiny s reálnou hodnotou 484,0 miliónov EUR, čo predstavuje 42,2 % celkových investičných nehnuteľností Skupiny k tomuto dátumu (2022: 640,0 mil. EUR, čo predstavuje 40,0 % celkových investičných nehnuteľností Skupiny) – pozri tiež Poznámku 6 Segmentová analýza – Geografické informácie – sa nachádzalo vo Veľkej Británii a v Poľsku. Funkčnou menou dcérskych spoločností Skupiny, ktoré vlastnia tieto investičné nehnuteľnosti, je GBP, resp. PLN. Zvýšenie reálnej hodnoty týchto nehnuteľností vyjadrené v miestnych funkčných menách je uvedené vyššie ako zisk z reálnej hodnoty. S výnimkou Spojeného kráľovstva je toto zvýšenie hodnoty čiastočne pripísateľné skutočnosti, že väčšina nájomných zmlúv je uzatvorená v EUR, a na základe skúseností z iných rozvíjajúcich sa trhov by len výraznejšie oslabenie miestnej meny vyžadovalo, aby prenajímateľ poskytol úľavy na nájomnom s cieľom zohľadniť devalvované výmenné kurzy miestnej meny.

Vplyvy zhodnotenia miestnych funkčných mien v roku 2023 a znehodnotenia v roku 2022 v porovnaní s EUR sú uvedené vyššie ako vplyv prepočtu z funkčnej meny na prezentovanú menu.

Skupina klasifikovala určité nájom ako investičný majetok. Účtovná hodnota tohto investičného majetku k 31. decembru 2023 bola 19,3 milióna EUR (2022: 36,6 milióna EUR).

K 31. decembru 2023 boli investičné nehnuteľnosti v hodnote 1 088,1 milióna EUR (k 31. decembru 2022: 1 052,2 milióna EUR) založené tretím stranám ako záruka v súvislosti s úvermi.

Ocenenia investičných nehnuteľností boli upravené na účely konsolidovanej účtovnej závierky, aby sa zabránilo dvojitému započítaniu aktív alebo pasív, ktoré sú vykázané ako samostatné aktíva a pasíva, a s ohľadom na nezáväznú ponuku, výsledky due diligence potenciálnych kupujúcich a ďalšie faktory. Zosúladenie medzi získanými oceneniami a upraveným ocenením zahrnutým v konsolidovanej účtovnej závierke je nasledovné:

**10 Investičné nehnuteľnosti (pokračovanie)**

<i>V miliónoch EUR</i>	Poznámka	31. december 2023	31. december 2022
<b>Získané ocenenia</b>		<b>1 188,2</b>	<b>1 600,9</b>
Pridať: aktíva z práva na užívanie klasifikované ako investičný majetok		10,2	27,6
Mínus: pohľadávky z nájomných stimulov	12(a)	(15,8)	(15,3)
Mínus: prevody do skupín určených na vyradenie klasifikovaných ako držané na predaj	15	(34,8)	(20,5)
<b>Reálna hodnota k 31. decembru</b>		<b>1 147,8</b>	<b>1 592,7</b>

**11 Investície do spoločných podnikov**

Skupina v priebehu roka končiaceho sa 31. decembra 2023 predala podiely v dvoch (2) spoločných podnikoch: Port Praski City II sp. z o.o. a Port Praski Medical Center sp. z o.o., pričom čistý zisk z predaja dosiahol 0,7 milióna EUR.

V roku 2022 skupina vstúpila do spoločných podnikov v Poľsku s 50 % podielom na spoločnostiach Port Praski City II sp. z o.o. a Port Praski Medical Center sp. z o.o.

Nasledujúce sumy predstavujú 100 % aktív, pasív, výnosov a výsledkov spoločných podnikov takto:

<i>V miliónoch EUR</i>	2023	2022
Výnosy	-	-
Strata a ostatné súhrnné straty za rok	(4,6)	(2,6)
Investičné nehnuteľnosti	-	48,6
Oběžná aktíva	-	0,1
Odložená daňová povinnosť	-	(2,5)
Krátkodobé záväzky	-	(0,2)
<b>Čisté aktíva investovanej spoločnosti</b>	<b>-</b>	<b>46,0</b>
<b>Podiel ostatných spoločníkov</b>	<b>-</b>	<b>23,0</b>
<b>Investície do spoločných podnikov</b>	<b>-</b>	<b>23,0</b>

**12 Pohľadávky a úvery**

V miliónoch EUR	Poznámka	31. december 2023	31. december 2022
Pohľadávky z leasingových stimulov	(a)	15,8	15,3
Úvery pre prepojené osoby – dlhodobé (poznámka 7)	(b)	17,8	1,7
Ostatné dlhodobé pohľadávky		1,8	-
Úvery tretím stranám		0,5	0,6
<b>Súčet pohľadávok a úverov</b>		<b>35,9</b>	<b>17,6</b>

Popis a analýza pohľadávok a úverov podľa úverovej kvality je nasledovná:

- (a) Pohľadávky z nájomných bonusov vo výške 15,8 milióna EUR (31. december 2022: 15,3 milióna EUR) predstavujú náklady na bonusy vykazované počas doby trvania nájmu lineárnou metódou. Tieto pohľadávky predstavujú obdobia bez nájomného a zálohy vyplatené nájomcom a nie sú ani po splatnosti, ani znehodnotené. Nie sú zabezpečené a sú splatné od širokého spektra nájomcov, pričom Skupina má možnosť vyňať neplatiacich nájomcov.
- (b) Skupina poskytla svojim prepojeným stranám úvery vo výške 17,8 milióna EUR k 31. decembru 2023 (31. december 2022: 1,7 milióna EUR) s úrokom 6,86 % a dátumom splatnosti 31. marca 2031.

**13 Ostatné dlhodobé aktíva**

V miliónoch EUR	Poznámka	31. december 2023	31. december 2022
Podiel v nekonsolidovanej spoločnosti	29	10,1	12,5
Ostatné dlhodobé aktíva		1,2	7,3
<b>Súčet ostatných dlhodobých aktív</b>		<b>11,3</b>	<b>19,8</b>

V decembri 2022 skupina stratila kontrolu nad svojou dcérskou spoločnosťou UBX 2 Objekt Berlin S.à r.l. prostredníctvom predaja 89,9 % podielu subjektu pod spoločnou kontrolou. Zostávajúci 10,1 % podiel bol k dátumu predaja vykázaný v reálnej hodnote. Reálna hodnota podielu v tejto nekonsolidovanej spoločnosti klesla k 31. decembru 2023 na 7,8 mil. EUR (31. december 2022: 12,5 mil. EUR) a Skupina vykázala stratu z finančného majetku vo výške 4,7 mil. EUR. Zostávajúci zostatok vo výške 2,3 mil. EUR predstavuje menšinový podiel v spoločnosti tretej strany vykázaný v reálnej hodnote k dátumu nadobudnutia.

**14 Obchodné a ostatné pohľadávky**

V miliónoch EUR	Poznámka	31. december 2023	31. december 2022
Obchodné a ostatné pohľadávky voči prepojeným stranám	7	147,5	118,9
Nároky na výnosy od prepojených osôb	7	1,0	-
Úvery pre prepojené osoby	7 (a)	0,5	53,1
Mínus opravná položka na očakávané úverové straty z obchodných pohľadávok a úverov pre prepojené osoby	7	(2,7)	(2,7)
Mínus opravná položka na očakávané úverové straty z obchodných pohľadávok		(3,6)	(2,9)
Obchodné a ostatné finančné pohľadávky		27,9	13,3
Deriváty a ostatné finančné aktíva	33	11,5	16,8
Nárokované príjmy z prenájmu		3,2	4,9
<b>Súčet finančných aktív / pohľadávok</b>		<b>185,3</b>	<b>201,4</b>
Pohľadávky z DPH		1,3	2,8
Zálohy		2,3	4,5
Pohľadávky z dane z príjmov		2,7	-
<b>Obchodné a ostatné pohľadávky spolu</b>		<b>191,6</b>	<b>208,7</b>

- (a) Skupina poskytla svojim prepojeným osobám úvery v celkovej výške 0,5 milióna EUR k 31. decembru 2023 (31. december 2022: 53,1 milióna EUR) s priemernou úrokovou sadzbou 1,70 % (31. december 2022: 4,08 %).

## 14 Obchodné a ostatné pohľadávky (pokračovanie)

Očakávaná opravná položka na úverové straty z obchodných pohľadávok sa stanovuje podľa matice opravných položiek uvedenej v tabuľke nižšie.

V miliónoch EUR	31. december 2023				31. december 2022			
	Miera strát	Hrubá účtovná hodnota	ECL	Čistá účtovná hodnota	Miera strát	Hrubá účtovná hodnota	ECL	Čistá účtovná hodnota
Obchodné a ostatné pohľadávky a úvery voči prepojeným stranám								
- krátkodobé	0,25 %	113,5	(0,3)	113,2	0,25	155,3	(0,4)	154,9
- menej ako 30 dní po splatnosti	2,5	24,1	(0,6)	23,5	2,5	5,3	(0,1)	5,2
- 30 až 90 dní po splatnosti	5,0	4,5	(0,2)	4,3	5,0	5,8	(0,3)	5,5
- 91 až 180 dní po splatnosti	10,0	3,7	(0,4)	3,3	10,0	2,2	(0,2)	2,0
- 181 až 360 dní po splatnosti	15,0 %	2,4	(0,4)	2,0	15,0 %	1,8	(0,3)	1,5
- viac ako 360 dní po splatnosti	70,0	0,1	(0,1)	-	70,0	0,8	(0,6)	0,2
- viac ako 360 dní po splatnosti individuálne znehodnotenú	100,0	0,7	(0,7)	-	100,0	0,8	(0,8)	-
<b>Celkom</b>		<b>149,0</b>	<b>(2,7)</b>	<b>146,3</b>		<b>172,0</b>	<b>(2,7)</b>	<b>169,3</b>
Obchodné a ostatné pohľadávky								
- krátkodobé	0,25	19,5	-	19,5	0,25 %	10,4	-	10,4
- menej ako 30 dní po splatnosti	2,5	1,4	-	1,4	2,5	1,4	-	1,4
- 30 až 90 dní po splatnosti	5,0	4,1	(0,2)	3,9	5,0	0,7	-	0,7
- 91 až 180 dní po splatnosti	10,0	0,7	(0,1)	0,6	10,0	1,4	(0,1)	1,3
- 181 až 360 dní po splatnosti	15,0	0,9	(0,1)	0,8	15,0	0,5	(0,1)	0,4
- viac ako 360 dní po splatnosti	70,0	4,5	(3,2)	1,3	70,0	3,8	(2,7)	1,1
<b>Celkom</b>		<b>31,1</b>	<b>(3,6)</b>	<b>27,5</b>		<b>18,2</b>	<b>(2,9)</b>	<b>15,3</b>
Deriváty				11,5				16,8
<b>Finančné aktíva celkom</b>				<b>185,3</b>				<b>201,4</b>

Hlavným faktorom, ktorý Skupina zohľadňuje pri určovaní, či došlo k zníženiu hodnoty pohľadávky, je jej splatnosť. V dôsledku toho Skupina uvádza vyššie analýzu splatnosti obchodných a ostatných pohľadávok. Niektoré obchodné pohľadávky sú zabezpečené buď bankovou zárukou, alebo vkladom. Nezabezpečené obchodné pohľadávky pochádzajú od širokej škály nájomcov a Skupina má možnosť vyťahovať neplatiacich nájomcov.

Účtovná hodnota každej triedy obchodných a ostatných pohľadávok sa približovala ich reálnej hodnote.

V nasledujúcej tabuľke sú vysvetlené zmeny v opravnej položke na úverové straty z obchodných a ostatných pohľadávok podľa zjednodušeného modelu ECL medzi začiatkom a koncom ročného účtovného obdobia:

V miliónoch EUR	2023	2022
<b>Očakávaná opravná položka na úverové straty k 1. januáru</b>	<b>5,6</b>	<b>4,5</b>
Očakávané náklady na úverové straty zahrnuté do výsledku hospodárenia za rok	1,3	2,2
Odpisy	(0,6)	(1,1)
<b>Očakávaná opravná položka na úverové straty k 31. decembru</b>	<b>6,3</b>	<b>5,6</b>

**14 Obchodné a ostatné pohľadávky (pokračovanie)**

Pohľadávky, na ktoré sa vzťahujú úverové vylepšenia, sú k 31. decembru nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>31. december 2023</b>	<b>31. december 2022</b>
Obchodné pohľadávky zabezpečené:		
- bankové záruky	-	1,9
- kaucíí nájomcov	1,0	0,3
<b>Spolu</b>	<b>1,0</b>	<b>2,2</b>

Finančný vplyv zabezpečenia je prezentovaný tak, že sa hodnoty zabezpečenia alebo zvýšenia úverovej kvality vykazujú oddelene pre (i) tie pohľadávky, pri ktorých je zabezpečenie a iné zvýšenia úverovej kvality rovnaké alebo vyššie ako účtovná hodnota pohľadávky („nadmerne zabezpečené aktíva“) a (ii) tie pohľadávky, pri ktorých je zabezpečenie a iné zvýšenia úverovej kvality nižšie ako účtovná hodnota pohľadávky („nedostatočne zabezpečené aktíva“). Finančný vplyv kolaterálu k 31. decembru 2023 je nasledovný:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>Nadmerne zabezpečené aktíva</b>		<b>Nedostatočne zabezpečené aktíva</b>	
	Účtovná hodnota aktív	Reálna hodnota kolaterálu	Účtovná hodnota aktív	Reálna hodnota kolaterálu
Obchodné a ostatné pohľadávky	0,5	5,1	22,0	0,6

Finančný vplyv kolaterálu k 31. decembru 2022 je nasledovný:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>Nadmerne zabezpečené aktíva</b>		<b>Nedostatočne zabezpečené aktíva</b>	
	Účtovná hodnota aktív	Reálna hodnota kolaterálu	Účtovná hodnota aktív	Reálna hodnota kolaterálu
Obchodné a ostatné pohľadávky	1,2	6,8	8,7	0,9

Záruka bude použitá na vyrovnanie akýchkoľvek pohľadávok v prípade neplnenia záväzkov zo strany zákazníka.

Skupina k 31. decembru 2023 poskytla pohľadávky vo výške 3,3 milióna EUR ako záruku za úvery (2022: 4,2 milióna EUR).

**15 Dlhodobý majetok určený na predaj**

Hlavné triedy aktív klasifikovaných ako držané na predaj:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>31. december 2023</b>	<b>31. december 2022</b>
Investičné nehnuteľnosti	34,8	20,5
Zásoby	-	24,0
Obchodné a ostatné pohľadávky	0,3	0,3
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	1,5	0,3
Ostatné dlhodobé aktíva	0,2	-
Pohľadávky z dane z príjmov	-	0,1
Odlôžená daňová pohľadávka	0,9	-
<b>Súhrn aktív klasifikovaných ako držané na predaj</b>	<b>37,7</b>	<b>45,2</b>

K 31. decembru 2023 skupina klasifikovala aktíva a pasíva štyroch (4) dcérskych spoločností Logistické centrum Trnava s.r.o., Pressburg Urban Projects a. s., HB Reavis DE1 S.à r.l. a HB Reavis Investment Management S.à r.l. ako držané na predaj.

K 31. decembru 2022 Skupina klasifikovala aktíva a pasíva troch (3) dcérskych spoločností Logistické centrum Trnava s.r.o., Twin City VIII s. r. o. a Smart City Parking s. r. o. ako držané na predaj.

Investičné nehnuteľnosti sa oceňujú dvakrát ročne, k 30. júnu a 31. decembru, v reálnej hodnote, s využitím poradenstva nezávislého, odborné kvalifikovaného odhadcu, ktorý má aktuálne skúsenosti s oceňovaním podobných nehnuteľností v

**15 Dlhodobé aktíva určené na predaj (pokračovanie)**

podobných lokalitách. Metódy a významné predpoklady použité pri stanovení reálnej hodnoty sú opísané v poznámkach 3 a 35.

Hlavné triedy záväzkov priamo súvisiacich s aktívami klasifikovanými ako držané na predaj:

<i>V miliónoch EUR</i>	31. december 2023	31. december 2022
Odložená daňová povinnosť	3,6	4,6
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	0,8	-
<b>Súhrn pasív priamo súvisiacich s aktívami klasifikovanými ako držané na predaj</b>	<b>4,4</b>	<b>4,6</b>

K 31. decembru 2023 neboli žiadne investičné nehnuteľnosti určené na predaj (k 31. decembru 2022: 20,5 milióna EUR) ani žiadne pohľadávky (k 31. decembru 2022: 0 EUR) založené tretím stranám ako záruka v súvislosti s úvermi.

Dve (Twin City VIII s. r. o. a Smart City Parking s. r. o.) z troch dcérskych spoločností klasifikovaných k 31. decembru 2022 ako určené na predaj boli predané v priebehu roka končiaceho sa 31. decembra 2023 (poznámka 29). Predaj spoločnosti Logistické centrum Trnava s. r. o. by mal byť dokončený v priebehu roka 2024.

**16 Peňažné prostriedky s obmedzeným použitím**

Peňažné prostriedky s obmedzeným využitím sú peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, ktoré sú držané na konkrétny účel, a preto nie sú k dispozícii na okamžité alebo všeobecné použitie Skupinou. K 31. decembru 2023 pozostáva zostatok peňažných prostriedkov s obmedzeným využitím z nasledujúcich položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	31. december 2023	31. december 2022
Účty rezervy na splácanie dlhu	4,6	-
Depozity nájomcov	4,0	3,4
Ostatné	0,3	0,8
<b>Celková suma viazaných peňažných prostriedkov</b>	<b>8,9</b>	<b>4,2</b>

**Účet rezervy na splácanie dlhu.** Peňažný vklad, ktorý je potrebné držať na blokováných účtoch v súvislosti s rozvojovými a investičnými zariadeniami Skupiny ako rezerva na pokrytie budúcich splátok dlhu.

**Depozit nájomcu.** Hotovosť držaná na úschovných účtoch súvisiaca so zálohami nájomcov vyplývajúcimi z nájomných zmlúv, ktorú môže skupina použiť na splnenie splatných záväzkov nájomcu.

**Ostatné.** Peňažné vklady súvisiace s daňovými priznaniami/záväzkami, poisťovacími plneniami, v každom prípade so zmluvne obmedzenými právami na použitie bez súhlasu tretej strany.

Hrubý výdavok viazaných peňažných prostriedkov predstavoval 0,5 a hrubý príjem viazaných peňažných prostriedkov dosiahol 5,2 milióna EUR počas roka končiaceho 31. decembra 2023.

**17 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty**

<i>V miliónoch EUR</i>	31. december 2023	31. december 2022
Hotovosť v banke	51,8	62,7
Hotovosť v tranzite a v pokladni	0,1	-
<b>Súčet hotovosti a peňažných ekvivalentov</b>	<b>51,9</b>	<b>62,7</b>

**17 Hotovosť a peňažné ekvivalenty (pokračovanie)**

V tabuľke nižšie je uvedená úverová kvalita hotovosti v bankách na základe stupňov úverového rizika k 31. decembru 2023. Popis systému klasifikácie úverového rizika Skupiny je uvedený v poznámke 33.

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>31. december 2023</b>	<b>31. december 2022</b>
- Vynikajúca	36,4	40,6
- Dobré	15,4	22,1
<b>Celkové peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty</b>	<b>51,8</b>	<b>62,7</b>

Spoločnosť klasifikuje banky na základe ratingov takto:

- Banky s ratingom „výborný“: rating agentúry Moody's A1, A2, A3 alebo rating agentúry Fitch A+, A, A-
- Banky s ratingom „dobrý“: rating agentúry Moody's Baa1, Baa2, Baa3 alebo rating agentúry Fitch BBB+, BBB, BBB-
- Banky s ratingom „Uspokojivé“: Rating od agentúry Moody's Ba1, Ba2, Ba3 alebo rating od agentúry Fitch BB+, BB, BB-

Účtovná hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov k 31. decembru 2023 a 31. decembru 2022 sa podstatne nelíši od ich reálnej hodnoty. Maximálna miera vystavenia úverovému riziku v súvislosti s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi je obmedzená na ich účtovnú hodnotu.

**18 Ostatné obežné aktíva**

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>31. december 2023</b>	<b>31. december 2022</b>
Ostatné obežné aktíva od prepojených osôb (poznámka 7)	0,6	4,6
Zaplatené zálohy	-	1,2
Odložené výdavky	1,4	3,7
<b>Súčet ostatných obežných aktív</b>	<b>2,0</b>	<b>9,5</b>

**19 Zásoby**

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>31. december 2023</b>	<b>31. december 2022</b>
Zásoby nehnuteľností	-	23,1
Materiál	0,3	0,4
Tovar	-	0,1
<b>Celkové zásoby</b>	<b>0,3</b>	<b>23,6</b>

Prehľad pohybov v majetku zásob je uvedený nižšie:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>31. december 2023</b>	<b>31. december 2022</b>
<b>Zásoby k 1. januáru</b>	<b>23,1</b>	<b>76,1</b>
Výdavky na rozvoj	0,2	4,5
Znehodnotenie zásob	-	(33,5)
Presuny do skupín určených na vyradenie klasifikovaných ako držané na predaj (poznámka 15)	-	(24,0)
Predaj dcérskej spoločnosti (poznámka 29)	(23,3)	-
<b>Zásoby k 31. decembru</b>	<b>-</b>	<b>23,1</b>

Zníženie hodnoty zásob vo výške 33,5 milióna EUR bolo vykázané v konsolidovanej súvahe ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku za rok končiaci 31. decembra 2022.

K 31. decembru 2022 boli zásoby v hodnote 23,1 mil. EUR založené tretím stranám ako záruka za úvery.

**20 Základný kapitál a emisné ážio**

	Počet akcií	Kmeňové akcie v EUR	Emisný ážio v EUR	Celkom v EUR
k 1. januáru 2022	30 000	30 000	807 212 738	<b>807 242 738</b>
k 31. decembru 2022	30 000	30 000	39 985 000	<b>40 015 000</b>
k 31. decembru 2023	31 000	31 000	26 319 953	<b>26 350 953</b>

Celkový schválený počet kmeňových akcií je 31 000 akcií s nominálnou hodnotou 1 EUR na akciu. Všetky vydané kmeňové akcie sú v plnej výške splatené. Každá kmeňová akcia oprávňuje na jeden hlas. Dňa 20. októbra 2010 bolo vydaných 12 500 akcií a ďalších 17 500 akcií bolo vydaných 4. septembra 2018 v dôsledku zmeny právnej formy spoločnosti z spoločnosti s ručením obmedzeným na akciovú spoločnosť. Dňa 3. februára 2023 bolo vydaných 1 000 nových akcií.

V priebehu roka 2022 akcionári vložili emisný ážio vo výške 40,0 miliónov EUR, z čoho bolo v roku 2022 akcionárom vrátených 10,0 miliónov EUR.

Výplaty vlastníkom vyhlásené a vyplatené počas roka boli nasledovné:

<i>V miliónoch EUR, okrem výšky dividend na akciu</i>	Poznámka	2023	2022
<b>Výplaty vlastníkom splatné k 1. januáru</b>	22	-	-
Výplaty vyhlásené počas roka (z emisného ážia)		13,7	807,2
Výplaty dividend vyhlásené počas roka		-	70,5
Výplaty vyplatené počas roka		(2,9)	(22,7)
Nepeňažné vyrovnanie výplat počas roka*		(10,8)	(855,0)
<b>Výplaty vlastníkom splatné k 31. decembru</b>	22	-	-
Suma na akciu vyhlásená počas roka v EUR		440,8	29 256,8

\*V roku 2022 skupina predala 100 % podiel v dcérskej spoločnosti HB Reavis Investments Holding S.A. a 89,9 % podiel v spoločnosti UBX 2 Objekt Berlin S.à r.l. subjektom pod spoločnou kontrolou (poznámka 29). Pohľadávka z predaja bola čiastočne vyrovnaná záväzkom z výplaty podielu na zisku vyhláseného v priebehu roka 2022.

**21 Úvery**

<i>V miliónoch EUR</i>	31. december 2023	31. december 2022
<b>Dlhodobé</b>		
Bankové úvery	183,1	480,9
Vydané dlhopisy	291,5	255,4
<b>Celkové dlhodobé úvery</b>	<b>474,6</b>	<b>736,3</b>
<b>Krátkodobé</b>		
Bankové úvery	293,4	164,0
Úvery od prepojených osôb	29,1	5,0
Vydané dlhopisy	12,6	97,2
<b>Celkové krátkodobé úvery</b>	<b>335,1</b>	<b>266,2</b>
<b>Celkové úvery</b>	<b>809,7</b>	<b>1 002,5</b>

Úvery Skupiny sú denominované v EUR, GBP alebo CZK.

Skupina vykázala vo svojich úveroch úrokové náklady vo výške 56,9 mil. EUR, z čoho 16,7 mil. EUR predstavovali úrokové náklady súvisiace s dlhopsmi (2022: úrokové náklady 79,9 mil. EUR, z čoho 16,6 mil. EUR predstavovali úrokové náklady súvisiace s dlhopsmi).

## 21 Úvery (pokračovanie)

V tabuľke nižšie je uvedená analýza nášho dlhu a pohybov v našom dlhu. Položky dlhu sú tie, ktoré sú vykázané ako financovanie v konsolidovanej výkaze peňažných tokov.

<i>V miliónoch EUR</i>	Úvery	Dlhopisy	Lízingové záväzky	Spolu
<b>Úvery a záväzky z lízingu uvedené v konsolidovanej súvahe k 1. januáru 2022</b>	<b>1 511,9</b>	<b>390,6</b>	<b>46,0</b>	<b>1 948,5</b>
Úvery a záväzky z lízingu v rámci pasív priamo súvisiacich s dlhodobými aktívami klasifikovanými ako držané na predaj k 1. januáru 2022	-	-	0,2	0,2
<b>Celkové úvery a záväzky z lízingu k 1. januáru 2022</b>	<b>1 511,9</b>	<b>390,6</b>	<b>46,2</b>	<b>1 948,7</b>
<b>Peňažné toky</b>				
Príjmy z nových čerpaní	481,8	162,8	11,0	<b>655,6</b>
Splátky	(150,6)	(203,1)	(11,1)	<b>(364,8)</b>
<b>Nepeňažné zmeny</b>				
Úpravy kurzových rozdielov	19,3	-	(0,8)	<b>18,5</b>
Nepeňažný pohyb v dôsledku straty kontroly nad dcérskou spoločnosťou	(1 200,0)	-	(13,4)	<b>(1 213,4)</b>
Nepeňažný pohyb v dôsledku vyradenia lízingu	-	-	-	-
Zmena v časovo rozlíšených úrokoch	16,6	2,3	2,2	<b>21,1</b>
Zmena v amortizovaných transakčných nákladoch	0,6	(1,9)	-	<b>(1,3)</b>
Vplyv prepočtu na prezentovanú menu	(29,7)	1,9	-	<b>(27,8)</b>
<b>Úvery a záväzky z lízingu uvedené v konsolidovanej súvahe k 31. decembru 2022</b>	<b>649,9</b>	<b>352,6</b>	<b>34,1</b>	<b>1 036,6</b>
Úvery a záväzky z lízingu v rámci pasív priamo súvisiacich s dlhodobými aktívami klasifikovanými ako držané na predaj k 31. decembru 2022 (poznámka 15)				
<b>Celkové úvery a záväzky z lízingu k 31. decembru 2022</b>	<b>649,9</b>	<b>352,6</b>	<b>34,1</b>	<b>1 036,6</b>
<b>Peňažné toky</b>				
Príjmy z nových čerpaní	159,7	-	-	<b>159,7</b>
Splátky	(200,3)	(52,2)	(6,6)	<b>(259,1)</b>
<b>Nepeňažné zmeny</b>				
Nové líziny	-	-	0,4	<b>0,4</b>
Úpravy kurzových rozdielov	(0,9)	-	-	<b>(0,9)</b>
Nepeňažný pohyb v dôsledku straty kontroly nad dcérskou spoločnosťou	(108,6)	-	-	<b>(108,6)</b>
Nepeňažný pohyb v dôsledku vyradenia lízingu	-	-	(14,2)	<b>(14,2)</b>
Vplyv upravenej efektívnej úrokovej sadzby	-	2,0	-	<b>2,0</b>
Vplyv úpravy reálnej hodnoty	(4,2)	-	-	<b>(4,2)</b>
Zmena v časovo rozlíšených úrokoch	7,5	0,8	1,5	<b>9,8</b>
Zmena v amortizovaných transakčných nákladoch	0,1	1,0	-	<b>1,1</b>
Vplyv prepočtu na prezentovanú menu	2,4	(0,1)	0,3	<b>2,6</b>
<b>Celkové úvery a záväzky z lízingu k 31. decembru 2023</b>	<b>505,6</b>	<b>304,1</b>	<b>15,5</b>	<b>825,2</b>

Účtovné hodnoty a reálne hodnoty dlhodobých úverov sú uvedené nižšie:

<i>V miliónoch EUR</i>	Účtovné hodnoty k 31. decembru		Reálne hodnoty k 31. decembru	
	2023	2022	2023	2022
Bankové úvery	183,1	480,9	178,7	478,0
Vydané dlhopisy	291,5	255,4	278,0	255,1
<b>Dlhodobé úvery</b>	<b>474,6</b>	<b>736,3</b>	<b>456,7</b>	<b>733,1</b>

**21 Úvery (pokračovanie)**

Predpoklady použité pri stanovení reálnej hodnoty úverov sú opísané v poznámke 35. Účtovné hodnoty krátkodobých úverov sa približujú ich reálnym hodnotám. Reálna hodnota záväzkov z lízingu by bola ovplyvnená možnosťami predĺženia a ukončenia lízingu, a preto nie je vykazovaná v súlade s ustanovením IFRS 7, odsek 29.

Skupina má k dispozícii nasledujúce nevyčerpané úverové rámce:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>31. december 2023</b>	<b>31. december 2022</b>
Dostupnosť:		
- S platnosťou do jedného roka	-	-
- Platnosť vyprší po viac ako jednom roku	66,5	103,3
<b>Celkové nevyčerpané úverové rámce</b>	<b>66,5</b>	<b>103,3</b>

Investičné nehnuteľnosti (poznámka 10), nehnuteľnosti, stroje a zariadenia (poznámka 8) a pohľadávky (poznámka 14) sú založené ako záruka za úvery vo výške 522,2 milióna EUR (2022: 610,5 milióna EUR).

Úverové zmluvy s tretími stranami sa riadia podmienkami, ktoré zahŕňajú maximálny pomer úveru k hodnote v rozmedzí od 60 % do 70 % (2022: 60 % až 70 %) a minimálny pomer krytia dlhovej služby v rozmedzí od 1,2 do 1,25 (2022: 1,2 až 1,25).

K 31. decembru 2023 nebola splnená podmienka pomeru úveru k hodnote týkajúca sa bankového úveru s nesplatenou istinou vo výške 21,5 milióna EUR. V dôsledku toho banka poskytla dlžníkovi odklad na nápravu porušenia alebo predloženie návrhu na nápravu porušenia. Dlžník predložil návrh na nápravu porušenia, avšak k dátumu vydania týchto konsolidovaných finančných výkazov nebola dosiahnutá konečná dohoda. Vedenie Skupiny vyhodnotilo finančné riziko pre Skupinu ako nevýznamné, pretože úverová zmluva je izolovaná a nespôsobuje nesplnenie žiadneho iného záväzku Skupiny.

S výnimkou vyššie opísaného porušenia skupina počas roka 2023 a až do dátumu schválenia týchto konsolidovaných finančných výkazov na vydanie neporušila žiadne podstatné podmienky úverovej zmluvy, ktoré by mohli viesť k urýchlenému splateniu úveru alebo k udalosti neplnenia, a žiadne podmienky úverov neboli prerokované z dôvodu neplnenia alebo porušenia.

Po 31. decembri 2023 a až do dátumu schválenia týchto konsolidovaných finančných výkazov skupina splatila úvery vo výške 32,2 milióna EUR a čerpala nové úvery vo výške 35,0 milióna EUR (poznámka 38).

**22 Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky**

V miliónoch EUR	Poznámka	31. december 2023	31. december 2022
<b>Dlhodobé</b>			
Ostatné dlhodobé záväzky		6,6	9,2
Dlhodobé záväzky voči prepojeným osobám (poznámka 7)		2,9	9,8
<b>Súhrn dlhodobých záväzkov</b>		<b>9,5</b>	<b>19,0</b>
<b>Krátkodobé</b>			
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky voči prepojeným osobám (poznámka 7)		57,4	23,0
Záväzky – časové rozlíšenie		21,0	15,3
Záväzky z výstavby investičných nehnuteľností		19,8	55,3
Záväzky z obchodného styku		3,8	20,5
Ostatné záväzky		0,2	1,4
Derivátové finančné nástroje	33	-	1,0
<b>Súčet krátkodobých finančných záväzkov</b>		<b>102,2</b>	<b>116,5</b>
Položky, ktoré nie sú finančnými nástrojmi:			
Odložené príjmy z nájmu		4,7	9,4
Záväzky zo zmlúv		0,5	1,3
Náklady na časovo rozlíšené zamestnanecké požitky		1,9	2,1
Ostatné splatné dane		0,9	0,4
Splatná DPH		2,8	1,9
Splatná daň z príjmov		1,1	1,5
Preddavky		2,7	-
<b>Celkové ostatné krátkodobé záväzky</b>		<b>14,6</b>	<b>16,6</b>
<b>Súčet krátkodobých obchodných a ostatných záväzkov</b>		<b>116,8</b>	<b>133,1</b>

Reálna hodnota obchodných záväzkov, záväzkov z finančného lízingu, záväzkov z výstavby investičného majetku, časovo rozlíšených záväzkov, záväzkov z dividend, ostatných obchodných záväzkov voči prepojeným stranám a ostatných záväzkov sa významne nelíši od ich účtovnej hodnoty.

**23 Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičného majetku**

V miliónoch EUR	2023	2022	
Výnosy z nájomného			
Kancelárie	10,2	59,4	
Maloobchod	18,3	17,1	
HubHub	8,7	11,9	
Poplatky za služby			
Kancelária	7,8	18,9	
Maloobchod	11,2	9,8	
HubHub	0,2	0,2	
Poplatky za správu			
Kancelária	1,8	2,7	
Maloobchod	1,6	1,9	
HubHub	0,4	0,8	
<b>Celkové výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investičných nehnuteľností</b>		<b>60,2</b>	<b>122,7</b>

Pokles príjmov z nájomného a podobných príjmov z investičných nehnuteľností spôsobený prevodom aktív generujúcich príjmy v hrubej hodnote 2,35 mld. EUR do skupiny HB REAVIS Investments Group (REIT) v roku 2022.

**23 Výnosy z nájomného a podobné výnosy z investičných nehnuteľností (pokračovanie)**

V prípadoch, keď je skupina prenajímateľom, sú budúce minimálne splátky z operatívnych lízingov počas doby trvania lízingu k 31. decembru 2023 nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Najneskôr do 1 roka	24,1	22,1
Neskôr ako 1 rok a najneskôr do 2 rokov	24,0	26,7
Viac ako 2 roky a najviac 3 roky	24,3	28,4
Viac ako 3 roky a najviac 4 roky	19,2	27,2
Viac ako 4 roky a najviac 5 rokov	18,2	21,1
Viac ako 5 rokov	53,5	84,2
<b>Celkové pohľadávky z operatívneho lízingu</b>	<b>163,3</b>	<b>209,7</b>

Výnosy Skupiny z prenájmu zahŕňajú výnosy závislé od tržieb z maloobchodných jednotiek prenajatých nájomcami. Tieto sumy nie sú zahrnuté v uvedených pohľadávkach, pretože Skupina nie je schopná ich odhadnúť s dostatočnou istotou. Celkové pohľadávky z variabilných nájomných platieb vykázané ako výnosy v roku 2023 v rámci operatívnych lízingov Skupiny predstavovali 1,1 milióna EUR (2022: 0,3 milióna EUR).

**24 Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičného majetku**

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Priame prevádzkové náklady vyplývajúce z investičných nehnuteľností, ktoré generujú príjmy z nájmu:</i>		
Spotrebovaný materiál	0,5	0,8
Opravy a údržba	1,7	1,8
Náklady na energie	9,2	13,3
Služby súvisiace s investičným majetkom	18,6	24,2
Daň z nehnuteľností	0,5	0,8
Ostatné náklady	0,4	3,0
<b>Celkom</b>	<b>30,9</b>	<b>43,9</b>

**25 Zamestnanecké benefity**

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Mzdy a platy (vrátane sociálneho a zdravotného poistenia)	17,8	20,3
Náklady na dôchodky – programy s definovaným príspevkom	0,9	1,1
<b>Celkové zamestnanecké benefity</b>	<b>18,7</b>	<b>21,4</b>

Skupina zamestnávala k 31. decembru 2023 v rámci svojich hlavných realitných činností 184 zamestnancov (v prepočte na plný úväzok) (2022: 654 zamestnancov). Priemerný počet zamestnancov v roku 2023 bol 312 (2022: 703).

**26 Ostatné prevádzkové náklady**

Ostatné prevádzkové náklady pozostávali z nasledujúcich položiek:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Služby	16,2	25,5
Čisté straty zo zníženia hodnoty finančných aktív a aktív zo zmlúv	1,3	2,2
Náklady na prenájom	1,0	1,0
Audítorské poplatky	0,6	0,9
Spotreba materiálu a energie	0,7	0,8
Ostatné dane	1,0	0,6
Náklady na predané zásoby	0,9	0,3
Ostatné	5,5	(7,4)
<b>Celkové ostatné prevádzkové náklady</b>	<b>27,2</b>	<b>23,9</b>

**26 Ostatné prevádzkové náklady (pokračovanie)**

V nasledujúcej tabuľke je uvedený prehľad audítorských poplatkov, ktoré vznikli materskej spoločnosti a jej dcérskym spoločnostiam a ktoré fakturovala hlavná schválená audítorská spoločnosť KPMG Audit S.à r.l. a ďalšie spoločnosti siete hlavnej schválenej audítorskej spoločnosti za audit týchto konsolidovaných finančných výkazov:

V miliónoch EUR	Odmena fakturovaná hlavnou schválenou audítorskou spoločnosťou		Poplatky fakturované ostatnými firmami v sieti		Spolu	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Odmena za audit	0,3	0,5	-	-	0,3	0,5
Odmena za služby súvisiace s auditom	-	-	-	-	-	-
Odmena za daňové služby	-	-	-	-	-	-
Iné odmeny	-	-	-	-	-	-
<b>Celkové náklady na audit</b>	<b>0,3</b>	<b>0,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,3</b>	<b>0,5</b>

**27 Tržby zo stavebných a iných služieb**

Tržby zo stavebných zmlúv a ostatných služieb pozostávali z nasledujúcich položiek:

V miliónoch EUR	2023	2022
Stavebné zmluvy so spriaznenými stranami	28,0	4,4
Fit-out pre nájomcov	37,4	17,4
Predaj služieb	18,0	4,3
Predaj zásob	1,4	0,4
Ostatné	2,1	2,7
<b>Celkové tržby zo stavebných a ostatných služieb</b>	<b>86,9</b>	<b>29,2</b>

**28 Stavebné služby**

Náklady vyplývajúce zo stavebných služieb pozostávali z nasledujúcich položiek:

V miliónoch EUR	2023	2022
Stavebné zmluvy so spriaznenými stranami	18,4	3,8
Fit-out pre nájomcov	28,5	13,8
Ostatné	-	1,8
<b>Stavebné služby celkom</b>	<b>46,9</b>	<b>19,4</b>

**29 Predaj dcérskych spoločností**

Skupina v priebehu roka 2023 predala podiely v šestnástich (16) dcérskych spoločnostiach: Twin City VIII s. r. o., Smart City Office IX s.r.o. , Smart City Office VIII s.r.o., Smart City Office s.r.o., Smart City Parking s. r. o., Smart City Office I s.r.o., Smart City Office II s.r.o., Smart City Office IV s.r.o., Smart City Office V s.r.o., Smart City Office VII s.r.o., Nove Apollo s.r.o., HB REAVIS Consulting k.s., HB REAVIS Finance SK II s.r.o., Symbiosy s.r.o., Symbiosy Hungary Kft., Nova Zvonarka s.r.o., z ktorých spoločnosti Twin City VIII s. r. o. a Smart City Parking s. r. o. boli k 31. decembru 2022 klasifikované ako dlhodobý majetok určený na predaj.

## 29 Predaj dcérskych spoločností (pokračovanie)

Aktíva a pasíva odpredaných dcérskych spoločností, výnosy z predaja a zisk z predaja tvorili:

	Predané subjektu pod spoločnou kontrolou v roku 2023	Predané tretím stranám v roku 2023	Celkom predané v roku 2023	Predané subjektu pod spoločnou kontrolou v roku 2022	Predané tretím stranám v roku 2022	Celkový predaj v roku 2022
<i>V miliónoch EUR</i>						
Investičné nehnuteľnosti v prevádzke alebo neobsadené	159,5	-	159,5	2 031,5	2,0	2 033,5
Investičné nehnuteľnosti vo výstavbe	-	49,0	49,0	0,2	67,5	67,7
Hmotný majetok	-	0,5	0,5	2,6	-	2,6
Majetok s právom užívania	-	-	-	0,4	-	0,4
Pohľadávky a úvery	36,9	-	36,9	54,4	-	54,4
Odložená daňová pohľadávka	-	0,5	0,5	-	-	-
Ostatné dlhodobé aktíva	-	0,2	0,2	-	-	-
Zásoby	-	47,3	47,3	-	-	-
Obchodné a ostatné pohľadávky	3,2	0,6	3,8	67,4	0,4	67,8
Ostatné obežné aktíva	0,1	0,8	0,9	13,8	1,3	15,1
Obmedzené hotovostné prostriedky	0,2	-	0,2	37,0	-	37,0
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	0,3	1,3	1,6	32,9	0,4	33,3
Dlhodobé úvery	(77,9)	(0,7)	(78,6)	(1 182,4)	-	(1 182,4)
Odložená daňová povinnosť	(3,9)	(6,1)	(10,0)	(136,8)	(0,5)	(137,3)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky – dlhodobé	(0,2)	-	(0,2)	(13,3)	(15,5)	(28,8)
Závazky z lízingu	-	-	-	(12,7)	(0,6)	(13,3)
Krátkodobé úvery	(30,0)	-	(30,0)	(17,6)	-	(17,6)
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky – krátkodobé	(1,5)	(0,5)	(2,0)	(24,2)	-	(24,2)
Ostatné krátkodobé záväzky	-	-	-	(1,5)	-	(1,5)
<b>Hodnota čistých aktív</b>	<b>86,7</b>	<b>92,9</b>	<b>179,6</b>	<b>851,7</b>	<b>55,0</b>	<b>906,7</b>
Mínus: Vnútro podnikové zostatky vyradených subjektov eliminované pri konsolidácii, z toho:	(17,0)	-	(17,0)	(105,9)	-	(105,9)
- Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	(21,5)	-	(21,5)	(122,5)	-	(122,5)
- Obchodné a ostatné pohľadávky	4,5	-	4,5	9,3	-	9,3
- Ostatné aktíva	-	-	-	7,3	-	7,3
<b>Zisk/(strata) z predaja dcérskych spoločností</b>	<b>15,2</b>	<b>(5,2)</b>	<b>10,0</b>	<b>92,9</b>	<b>0,1</b>	<b>93,0</b>
Rozdiely z prepočtu cudzích mien prevedené z ostatných súčastí komplexného výsledku pri strate kontroly	-	12,6	12,6	46,3	0,8	47,1
<b>Výnosy z predaja dcérskych spoločností</b>	<b>84,9</b>	<b>100,3</b>	<b>185,2</b>	<b>885,0</b>	<b>55,9</b>	<b>940,9</b>
Mínus hotovosť v dcérskych spoločnostiach k dátumu transakcie	(0,3)	(1,3)	(1,6)	(32,9)	(0,4)	(33,3)
Mínus nepeňažné vyrovnania*	-	(2,3)	(2,3)	(846,1)	-	(846,1)
Mínus pohľadávky z predaja dcérskej spoločnosti	(85,0)	(13,0)	(98,0)	(33,8)	(0,2)	(34,0)
Zníženie podielu na nekonsolidovanej spoločnosti (poznámka 13)	-	-	-	(12,5)	-	(12,5)
Pridať záväzok z predaja dcérskej spoločnosti	-	-	-	2,0	-	2,0
Pridať ďalšiu záväzok z predaja dcérskej spoločnosti	-	-	-	5,4	-	5,4
<b>Výnosy z predaja za hotovosť</b>	<b>(0,4)</b>	<b>83,7</b>	<b>83,3</b>	<b>(32,9)</b>	<b>55,3</b>	<b>22,4</b>

\*Pohľadávka z predaja bola čiastočne vyrovnaná záväzkom z rozdelenia vlastného imania vyhláseným v priebehu roku 2022 (poznámka 20).

**30 Daň z príjmov**

Náklady na daň z príjmov pozostávajú z nasledujúcich položiek:

V miliónoch EUR	2023	2022
Bežná daň	(0,3)	(8,8)
Odložená daň	47,3	12,8
<b>Daňový úver/(náklad) za rok</b>	<b>47,0</b>	<b>4,0</b>

Zosúladenie medzi očakávaným a skutočným daňovým zaťažením je uvedené nižšie.

V miliónoch EUR	2023	2022
<b>Strata pred zdanením</b>	<b>(292,2)</b>	<b>(95,1)</b>
Teoretický daňový odpočet pri platnej sadzbe 19,7 % (2022: 20,9 %)	57,6	19,9
Daňový vplyv položiek, ktoré nie sú odpočítateľné alebo zdaniteľné:		
- Príjem/(strata) nepodliehajúci zdaneniu	7,6	28,3
- Dočasné zdaniteľné položky	(14,5)	(7,1)
- Zmena v odhade dane z príjmov za predchádzajúce obdobie	3,9	(9,0)
- Nevykázané odložené daňové pohľadávky z daňových strát prenesených do budúcich období	(7,6)	(11,8)
- Využívanie predtým neuznaných daňových strát prenesených do budúcich období	-	2,7
- Vplyv zmien sadzby dane z príjmov vo Veľkej Británii platných od roku 2023	-	(19,0)
<b>Daňový prínos/(náklad) za rok</b>	<b>47,0</b>	<b>4,0</b>

Skupina používa na výpočet svojho teoretického daňového zaťaženia sadzbu 19,7 % (2022: 20,9 %), ktorá sa vypočíta ako vážený priemer sadziieb platných v Slovenskej republike vo výške 21 % (2022: 21 %), v Českej republike a Poľsku vo výške 19 % (2022: 19 %), v Nemecku vo výške 16 % (2022: 16 %) a vo Veľkej Británii vo výške 25 % (2022: 19 %), kde sa nachádza väčšina prevádzok Skupiny. Nečasové zdaniteľné položky obsahujú hlavne nezdaniteľné kurzové rozdiely a úrokové náklady.

Rozdiely medzi IFRS a platnými zákonnými daňovými predpismi vedú k dočasným rozdielom medzi účtovnou hodnotou aktív a pasív pre účely finančného výkazníctva a ich daňovými základmi. Daňový vplyv zmien týchto dočasných rozdielov je podrobne uvedený nižšie.

V miliónoch EUR	1. január 2023	Zaúčtované do zisku alebo straty	Prenesené do aktív určených na predaj	Odpredaj dcérskych spoločností	Kurzové rozdiely	31. december 2023
<b>Daňový vplyv odpočítateľných/(zdaniteľných) dočasných rozdielov</b>						
Investičné nehnuteľnosti	(67,7)	44,2	(1,9)	9,5	(0,1)	(16,0)
Daňové straty prenesené do budúcich období	7,6	2,7	-	-	0,1	10,4
Ostatné	(2,5)	0,4	-	-	-	(2,1)
<b>Čistá odložená daň (záväzok)</b>	<b>(62,6)</b>	<b>47,3</b>	<b>(1,9)</b>	<b>9,5</b>	<b>-</b>	<b>(7,7)</b>

**30 Daň z príjmov (pokračovanie)**

Vzhľadom na súčasnú štruktúru Skupiny nie je možné kompenzovať daňové straty a bežné daňové pohľadávky jednotlivých spoločností Skupiny s bežnými daňovými záväzkami a zdaniteľnými ziskami iných spoločností Skupiny. V dôsledku toho môžu vzniknúť daňové záväzky aj v prípade, že konsolidovaná daňová strata existuje. Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa preto kompenzujú len vtedy, ak sa týkajú toho istého zdaniteľného subjektu. Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka uvedené v konsolidovanej súvahe k 31. decembru 2023 vychádzajú z čistej pozície všetkých konsolidovaných subjektov. Odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok uvedené v tabuľke vyššie zobrazujú čistú pozíciu podľa jednotlivých kategórií dočasných rozdielov a nezodpovedajú prezentácii podľa právnických osôb. Skupina očakáva, že podstatná časť odloženej daňovej povinnosti sa zrealizuje po uplynutí viac ako 12 mesiacov od dátumu zostavenia súvahy. Skupina k 31. decembru 2023 nevykázala odložený daňový pohľadávok vo výške 7,6 milióna EUR vyplývajúci z daňových strát za rok vo výške 38,6 milióna EUR z dôvodu vysokej pravdepodobnosti, že tieto daňové straty nebude možné využiť voči dostatočnému zdaniteľnému zisku. Platnosť týchto daňových strát uplynie v rokoch 2024 – 2028.

**31 Kurzové straty**

Kurzové straty pozostávajú z nasledujúcich položiek:

V miliónoch EUR	2023	2022
Bankové úvery – nerealizované	0,9	(19,3)
Medzipodnikové úvery zahraničným prevádzkam, ktoré nie sú súčasťou čistej investície – nerealizované	(4,3)	(23,2)
Záväzky z lízingu	-	0,8
Obchodné a ostatné pohľadávky a záväzky – realizované počas roka	(1,0)	0,9
Obchodné a ostatné pohľadávky a záväzky – nerealizované	3,6	(2,4)
<b>Kurzové straty</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(43,2)</b>

**32 Podmienené záväzky, záväzky a prevádzkové riziká**

**Daňová legislatíva.** Daňová a colná legislatíva v krajinách, kde skupina pôsobí, podlieha rôznym interpretáciám a zmenám, ktoré sa môžu vyskytovať často. Interpretácia tejto legislatívy zo strany vedenia, pokiaľ ide o transakcie a činnosť skupiny, môže byť spochybnená príslušnými orgánmi. Skupina zahŕňa holdingové spoločnosti zaregistrované v rôznych jurisdikciách. Daňové záväzky Skupiny sú stanovené na základe predpokladu, že tieto holdingové spoločnosti nepodliehajú dani z príjmov v iných krajinách. Tento výklad príslušnej legislatívy môže byť spochybnený, avšak vplyv takéhoto spochybnenia nie je v súčasnosti možné spoľahlivo odhadnúť; môže však mať významný vplyv na finančnú situáciu a/alebo celkovú činnosť Skupiny. Pozri tiež poznámku 3.

**Záväzky z kapitálových výdavkov.** Zmluvné záväzky na nákup, výstavbu alebo rozvoj investičných nehnuteľností dosiahli k 31. decembru 2023 celkovú výšku 24,8 milióna EUR (31. december 2022: 102,9 milióna EUR); táto expozícia bude čiastočne financovaná externými úvermi (schválené úverové rámce: 66,5 milióna EUR). Skupina sa domnieva, že budúce čisté príjmy a financovanie budú postačujúce na pokrytie tohto a akýchkoľvek podobných záväzkov.

**33 Riadenie finančných rizík**

Funkcia riadenia rizík v rámci Skupiny sa vykonáva s ohľadom na finančné riziká: úverové riziko, trhové riziko (vrátane zmien kurzov cudzích mien, úrokového a cenového rizika) a riziká likvidity. Hlavnými cieľmi funkcie riadenia finančných rizík je stanoviť rizikové limity a následne zabezpečiť, aby expozícia voči rizikám zostala v rámci týchto limitov. Funkcie riadenia operačných a právnych rizík majú za cieľ zabezpečiť riadne fungovanie interných politík a postupov s cieľom minimalizovať operačné a právne riziká.

**(i) Úverové riziko**

Skupina je vystavená úverovému riziku, ktoré predstavuje riziko, že jedna strana finančného nástroja spôsobí druhej strane finančnú stratu tým, že nesplní svoj záväzok. Expozícia voči úverovému riziku vzniká v dôsledku príjmov Skupiny z prenájmu na úverových podmienkach a iných transakcií s protistranami, ktoré vedú k vzniku finančných aktív. Maximálna expozícia Skupiny voči úverovému riziku predstavuje účtovnú hodnotu jej finančných aktív v konsolidovanej súvahe.

Skupina nemá žiadne významné podsúvahové expozície voči úverovému riziku, keďže nevydala žiadne finančné záruky ani úverové záväzky voči iným stranám. Skupina štruktúruje úrovne úverového rizika, ktoré na seba berie, stanovením limitov na výšku prijateľného rizika vo vzťahu k protistranám alebo skupinám protistrán. Limity na úroveň úverového rizika pravidelne schvaľuje vedenie. Tieto riziká sa monitorujú priebežne a podliehajú ročnému preskúmaniu.

Vedenie má zavedené dodatočné politiky na zabezpečenie pohľadávok z prenájmu. Skupina používa systém požadovaných bankových záruk alebo finančných záloh na zabezpečenie svojich pohľadávok z prenájmu na základe ratingu nájomcu. Ďalšie informácie nájdete v poznámke 14.

**33 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**

Vedenie Skupiny preskúmava analýzu veku nesplatených obchodných pohľadávok a sleduje zostatky po splatnosti. Vedenie preto považuje za vhodné poskytovať informácie o veku a ďalšie informácie o úverovom riziku, ako je uvedené v poznámke 14.

Finančné nástroje nepodliehajú kompenzácií, vynútiteľnému rámcovému započítavaniu a podobným dojednaniám a k 31. decembru 2023 sú nasledovné:

V miliónoch EUR	Hrubé sumy pred kompenzáciou v konsolidovanej súvahe a)	Hrubé sumy započítané v konsolidovanej súvahe b)	Čistá suma po započítaní v konsolidovanej súvahe c) = a) – b)	Sumy podliehajúce rámcovej dohode o započítaní a podobným dojednaniám, ktoré nie sú započítané v konsolidovanej súvahe		
				Finančné nástroje d)	Prijaté peňažné zabezpečenie e)	Čistá výška expozície c) – d) – e)
<b>Aktíva</b>						
Pohľadávky z obchodného styku	1,0	-	-	-	1,0	-
<b>Závazky</b>						
Prijaté peňažné záruky vykázané v položke obchodné a ostatné záväzky	1,0	-	1,0	1,0	-	-

Finančné nástroje, na ktoré sa vzťahujú kompenzácie, vynútiteľné rámcové dohody o započítaní a podobné dojednania, a k 31. decembru 2022 boli nasledovné:

V miliónoch EUR	Hrubé sumy pred započítaním v konsolidovanej súvahe a)	Hrubé sumy započítané v konsolidovanej súvahe b)	Čistá suma po započítaní v konsolidovanej súvahe c) = a) – b)	Suma podliehajúca rámcovej dohode o započítaní a podobným dojednaniám, ktorá nebola započítaná v konsolidovanej súvahe		
				Finančné nástroje d)	Prijaté peňažné zabezpečenie e)	Čistá výška expozície c) – d) – e)
<b>Aktíva</b>						
Pohľadávky z obchodného styku	2,2	-	2,2	1,9	0,3	-
<b>Závazky</b>						
Prijaté peňažné záruky vykázané v položke obchodné a ostatné záväzky	0,3	-	0,3	0,3	-	-

V súlade so všeobecnými zmluvnými podmienkami uzatváranými so svojimi zákazníkmi vyžaduje skupina buď hotovostnú záruku, alebo bankovú záruku v jej prospech, aby zabezpečila splatnosť svojich pohľadávok. Výšku hotovostnej záruky alebo bankovej záruky skupina každoročne prehodnocuje. Skupina má právo započítať akékoľvek splatné zostatky proti záruke alebo proti sume čerpanej na základe bankovej záruky.

Sumy v stĺpcoch (d) a (e) v tabuľke vyššie sú obmedzené na expozíciu uvedenú v stĺpci (c) pre každý jednotlivý nástroj, aby sa neznížila konečná čistá expozícia.

**Koncentrácie úverových rizík**

Pokiaľ ide o banky a finančné inštitúcie, Skupina má vzťahy len s tými bankami, ktoré majú vysoké nezávislé ratingové hodnotenie. Bankové vklady Skupiny sú uložené v 26 bankách (2022: 30 bánk), avšak 92,01 % (2022: 91,6 %) hotovostných zostatkov k 31. decembru 2023 je uložených v 10 (2022: 10) hlavných bankách. Vedenie Skupiny považuje koncentráciu úverového rizika v súvislosti s hotovostnými zostatkami v bankách za prijateľnú. Analýza podľa úverovej kvality (bankového ratingu) je uvedená v poznámke 17.

### 33 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

#### Meranie očakávanej úverovej straty (ECL)

Skupina používa meranie očakávanej úverovej straty („ECL“), ktoré odráža pravdepodobnostne vážený odhad súčasnej hodnoty budúcich očakávaných úverových strát. Skupina uplatňuje zjednodušený prístup k obchodným pohľadávkam, nevyfakturovaným pohľadávkam z poplatkov za služby a časovo rozlíšeným príjmom z nájomného („obchodné pohľadávky“) podľa IFRS 9 (vrátane pohľadávok voči spriazneným stranám), t. j. meria ECL pomocou očakávanej straty počas životnosti. Skupina používa na výpočet očakávanej straty počas životnosti maticu opravných položiek, ktorá zohľadňuje vek obchodných pohľadávok a obchodné pohľadávky, ktoré boli nakoniec odpísané. Očakávané úverové straty sa modelujú počas životnosti pohľadávok.

Vedenie modeluje celoživotné ECL, t. j. straty, ktoré vyplývajú zo všetkých možných udalostí zlyhania počas zostávajúcej doby trvania finančného nástroja. Pokiaľ ide o úvery poskytnuté iným stranám, vykazuje sa 12-mesačná ECL, pokiaľ nedošlo k významnému zvýšeniu úverového rizika (SICR). 12-mesačná ECL predstavuje časť celoživotnej ECL, ktorá vyplýva z udalostí zlyhania finančného nástroja, ktoré sú možné do 12 mesiacov po vykazovanom období, alebo počas zostávajúcej doby životnosti finančného nástroja, ak je kratšia ako jeden rok.

ECL, ktoré odhaduje vedenie na účely týchto konsolidovaných finančných výkazov, sú odhadmi k určitému časovému bodu, a nie odhadmi za celý cyklus, ktoré sa bežne používajú na regulačné účely. Odhady zohľadňujú informácie o budúcnosti, t. j. ECL odrážajú pravdepodobnostne vážený vývoj kľúčových makroekonomických premenných, ktoré majú vplyv na úverové riziko.

#### Významné zvýšenie úverového rizika (SICR)

Posúdenie, či došlo k významnému zvýšeniu úverového rizika („SICR“) od prvotného zaúčtovania, sa vykonáva na individuálnej báze a na báze portfólia. V prípade ostatných pohľadávok a ostatných finančných aktív sa SICR posudzuje buď na báze portfólia, alebo na individuálnej báze, v závislosti od existencie modelov hodnotenia. Kritériá používané na identifikáciu SICR sú pravidelne monitorované a prehodnocované vedením Skupiny z hľadiska ich vhodnosti.

Skupina považuje ostatné pohľadávky a ostatné finančné aktíva za aktíva, u ktorých došlo k SICR, ak je splnené jedno alebo viacero z nasledujúcich kvantitatívnych, kvalitatívnych alebo záložných kritérií:

- 30 dní po splatnosti;
- Skupina pravidelne monitoruje dlžníkov so zvýšeným úverovým rizikom a považuje takéto portfólia za portfólia s SICR.

Výška ECL, ktorá je vykázaná v týchto konsolidovaných finančných výkazoch, závisí od toho, či sa úverové riziko dlžníka od prvotného zaúčtovania významne zvýšilo. Ide o trojstupňový model oceňovania ECL. Finančný nástroj, ktorý nie je pri prvotnom zaúčtovaní znehodnotený a ktorého úverové riziko sa od prvotného zaúčtovania výrazne nezvýšilo, má opravnú položku na úverovú stratu založenú na 12-mesačných ECL (fáza 1). Ak sa od prvotného zaúčtovania zistí SICR, finančný nástroj sa presunie do fázy 2, ale ešte sa nepovažuje za znehodnotený a opravná položka na stratu sa zakladá na celoživotných ECL. Ak je finančný nástroj znehodnotený, presunie sa do 3. fázy a opravná položka na stratu sa zakladá na celoživotných ECL. Skupina používa dva prístupy na oceňovanie ECL: (i) posudzovanie na individuálnej báze a (ii) posudzovanie na báze portfólia. Skupina vykonáva posudzovanie na portfóliovej báze v prípade obchodných pohľadávok. Skupina vykonáva posudzovanie na individuálnej báze v prípade všetkých pohľadávok, ktorých splatnosť je prekročená o viac ako 365 dní. Pri oceňovaní výšky ECL Skupina zohľadňuje skutočnosť, či je posudzovaná pohľadávka zabezpečená bankovou zárukou/hotovostným vkladom, alebo nie.

Pri posudzovaní na báze portfólia skupina určuje stupňovanie expozícií a oceňuje opravnú položku na báze kolektívu. Skupina analyzuje svoje expozície podľa segmentov určených na základe spoločných charakteristík úverového rizika. Kľúčové spoločné charakteristiky úverového rizika, ktoré sa zohľadňujú, sú: typ finančného nástroja, typ zákazníka, dátum prvotného zaúčtovania a zostávajúca doba do splatnosti. Rôzne segmenty odzrkadľujú aj rozdiely v parametroch úverového rizika. Vhodnosť zoskupení pravidelne monitoruje a prehodnocuje vedenie.

#### Informácie o budúcnosti zahrnuté v modeloch ECL

Hodnotenie SICR a výpočet ECL zahŕňajú podložené informácie o budúcnosti. Skupina identifikovala určité kľúčové ekonomické premenné, ktoré korelujú s vývojom úverového rizika a ECL.

Predpovede peňažných tokov poskytuje predstavenstvo a poskytujú najlepší odhad očakávaného makroekonomického vývoja v nasledujúcom roku. Skupina zvažila tieto informácie a vzhľadom na skutočnosť, že väčšina finančných aktív je krátkodobá, nemalo to významný vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku.

Rovnako ako pri každej ekonomickej prognóze, aj tieto prognózy a pravdepodobnosti výskytu podliehajú vysokej miere vnútornej neistoty, a preto sa skutočné výsledky môžu výrazne líšiť od prognózovaných. Skupina považuje tieto prognózy za svoj najlepší odhad možných výsledkov. Skupina pravidelne prehodnocuje svoju metodiku a predpoklady s cieľom znížiť akýkoľvek rozdiel medzi odhadmi a skutočnou úverovou stratou.

**33 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)****(ii) Trhové riziko**

Skupina je vystavená trhovým rizikám. Trhové riziká vyplývajú z otvorených pozícií v (a) cudzích menách, (b) úročených aktív a pasív a (c) kapitálových investícií, ktoré sú všetky vystavené všeobecným a špecifickým pohybom na trhu.

**Menné riziko.** V dôsledku neustálej medzinárodnej expanzie si vedenie uvedomuje zvýšenú expozíciu Skupiny voči menovému riziku vyplývajúcej z rôznych menových expozícií, predovšetkým vo vzťahu k českej korune, poľskému zlotému, britskej libe a maďarskému forintu. Menové riziko vyplýva z budúcich obchodných transakcií a vykázaných aktív a pasív denominovaných v mene, ktorá nie je funkčnou menou spoločnosti. Z tohto dôvodu boli stanovené interné ciele, politiky a procesy na jeho riadenie. Vedenie stanovilo politiku, podľa ktorej sú spoločnosti Skupiny povinné riadiť svoju expozíciu voči menovému riziku prostredníctvom treasury Skupiny. Na riadenie menového rizika vyplývajúceho z budúcich obchodných transakcií a vykazovaných aktív a pasív používajú subjekty v rámci Skupiny forwardové zmluvy, ktoré uzatvárajú s pomocou treasury Skupiny. V dôsledku toho Skupina investovala do derivátových nástrojov, ktoré sú držané na účely riadenia rizika, prevažne do forwardov, ktoré sú zriadené s cieľom minimalizovať kurzové straty.

Ak by boli devízové kurzy o 5 % nižšie, ako boli počas celého roka končiaceho 31. decembra 2023, pričom všetky ostatné premenné by zostali nezmenené, zisk za rok by bol približne o 9,9 milióna EUR nižší (2022: o 46,8 milióna EUR nižší). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových vplyvov bolo nižšie o 8,4 milióna EUR (2022: nižšie o 16,9 milióna EUR). Na účely analýzy citlivosti boli ako expozícia použité úvery vedené v iných ako funkčných menách. Tabuľka uvádza analýzu citlivosti podľa mien.

V miliónoch EUR	PLN	GBP	HUF	Celkom
<b>Citlivosť na kurzové zmeny k 31. decembru 2023</b>				
Zisk za rok	(0,5)	(9,4)	-	<b>(9,9)</b>
Vlastné imanie po zohľadnení daňových vplyvov	(0,1)	(8,3)	-	<b>(8,4)</b>
<b>Citlivosť na kurzové zmeny k 31. decembru 2022</b>				
Zisk za rok	(28,2)	(9,0)	(9,6)	<b>(46,8)</b>
Vlastné imanie po zohľadnení daňových vplyvov	(9,2)	(7,7)	-	<b>(16,9)</b>

**Úrokové riziko.** Skupina je vystavená vplyvu kolísania prevládajúcich úrovní trhových úrokových sadzieb na svoju finančnú situáciu a peňažné toky. Úrokové riziko Skupiny vyplýva z dlhodobých úverov. Úvery s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu úrokovému riziku peňažných tokov, ktoré je čiastočne kompenzované hotovosťou s variabilnou úrokovou sadzbou. V nasledujúcej tabuľke je zhrnutá expozícia Skupiny voči úrokovým rizikám. Tabuľka uvádza súhrnné sumy úročených finančných aktív a záväzkov Skupiny v účtovnej hodnote, kategorizované podľa skoršieho z dátumov zmluvného prehodnotenia úrokových sadzieb alebo dátumov splatnosti.

V miliónoch EUR	3					Celkom
	Až 1 mesiac	1 až 3 mesiace	mesiacov až 1 rok	1 až 5 rokov	Viac ako 5 rokov	
<b>Úročené finančné aktíva</b>						
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	51,9	-	-	-	-	<b>51,9</b>
Deriváty a ostatné finančné aktíva	(0,2)	1,0	(0,2)	10,9	-	<b>11,5</b>
Úvery pre prepojené osoby	0,5	-	-	-	17,8	<b>18,3</b>
<b>Úročené finančné záväzky</b>						
Úvery	(113,6)	(387,8)	(71,3)	(237,0)	-	<b>(809,7)</b>
Záväzky z lízingu	(0,1)	(0,9)	(2,5)	(12,0)	-	<b>(15,5)</b>
<b>Čistá úroková citlivosť k 31. decembru 2023</b>	<b>(61,5)</b>	<b>(387,7)</b>	<b>(74,0)</b>	<b>(238,1)</b>	<b>17,8</b>	<b>(743,5)</b>

## 33 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)

V miliónoch EUR	Do 1 mesiac	1 až 3 mesiace	3 mesiace až 1 rok	1 až 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Celkom
31. december 2022						
<b>Úročené finančné aktíva</b>						
Hotovosť a hotovostné ekvivalenty	62,7	-	-	-	-	<b>62,7</b>
Deriváty a ostatné finančné aktíva	-	0,5	0,7	15,6	-	<b>16,8</b>
Pohľadávky a úvery	-	-	53,1	2,3	-	<b>55,4</b>
<b>Úročené finančné záväzky</b>						
Úvery	(85,9)	(260,3)	(162,5)	(423,6)	(70,2)	<b>(1 002,5)</b>
Záväzky z lízingu	(0,2)	(2,2)	(6,2)	(22,5)	(3,0)	<b>(34,1)</b>
Deriváty a ostatné finančné nástroje	-	(0,2)	(0,8)	-	-	<b>(1,0)</b>
<b>Čistá úroková citlivosť k 31. decembru 2022</b>	<b>(23,4)</b>	<b>(262,2)</b>	<b>(115,7)</b>	<b>(428,2)</b>	<b>(73,2)</b>	<b>(902,7)</b>

Skupina zmierňuje svoje úrokové riziko a kurzové riziko pomocou derivátových nástrojov. Skupina využíva medzi menové úrokové swapy, opcie na úrokové stropy a devízové forwardy. Tabuľka uvádza nominálne hodnoty a reálne hodnoty derivátov.

V miliónoch Mena	Mena	31. december 2023			31. december 2022		
<b>Deriváty – aktíva</b>		<b>Nominál ne hodnoty</b>	<b>Reálne hodnoty</b>	<b>Zisk/(strata) z finančných derivátov</b>	<b>Nominál ne hodnoty</b>	<b>Reálne hodnoty</b>	<b>Zisk/(strata) z finančných derivátov</b>
Úrokový strop	EUR	250,3	8,0	(0,5)	250,3	12,7	31,9
Mezimenový úrokový swap	EUR	101,3	2,5	0,7	101,3	2,9	4,9
Mezimenový úrokový swap	CZK	2 655,1	-	-	2 655,1	-	-
Mezimenový úrokový swap	EUR	-	-	1,6	-	-	-
Mezimenový úrokový swap	PNL	-	-	-	-	-	-
Mena v forwardovej zmluve EUR/PLN	EUR	40,0	1,0	2,4	180,0	1,2	1,4
Mena v menovom páre EUR/GBP	EUR	15,0	-	0,8	-	-	(1,5)
<b>Celkom</b>			<b>11,5</b>	<b>5,0</b>		<b>16,8</b>	<b>36,7</b>
<b>Deriváty – pasíva</b>		<b>Nominál ne hodnoty</b>	<b>Reálne hodnoty</b>	<b>Zisk/(strata) z finančných derivátov</b>	<b>Nominál ne hodnoty</b>	<b>Reálne hodnoty</b>	<b>Zisk/(strata) z finančných derivátov</b>
Mena v menovom páre EUR/GBP	EUR	-	-	-	27,5	0,8	-
Mena v forwardovej zmluve EUR/PLN	EUR	-	-	-	-	-	-
Mezimenový úrokový swap	EUR	-	-	-	18,8	0,2	4,1
Mezimenový úrokový swap	PLN	-	-	-	85,0	-	-
<b>Celkom</b>						<b>1,0</b>	<b>4,1</b>

**33 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)**

Keby boli úrokové sadzby z úverov skupiny s variabilnou úrokovou sadzbou (vo všeobecnosti úvery od tretích strán) o 200 bázických bodov vyššie, ako boli počas celého roka končiaceho 31. decembra 2023, pričom by všetky ostatné premenné zostali nezmenené, zisk pred zdanením za tento rok by bol nižší približne o 6,9 milióna EUR (2022: nižší o 12,2 milióna EUR). Vlastné imanie by po zohľadnení daňových vplyvov bolo nižšie približne o 5,6 milióna EUR (2022: vyššie o 9,7 milióna EUR).

Okrem určitých úverov s pevnou úrokovou sadzbou je politikou Skupiny aktívne riadiť úrokovú sadzbu svojich úverov s variabilnou úrokovou sadzbou vo vybraných prípadoch. Na tento účel uzatvára Skupina rôzne derivátové nástroje, ako sú úrokové swapy alebo úrokové stropy, v súvislosti s príslušnými úvermi.

Vedenie Skupiny zohľadňuje tieto ustanovenia pri uplatňovaní svojej politiky riadenia úrokových sadzieb. Obchodné a ostatné pohľadávky a obchodné a ostatné záväzky sú bezúročné a majú splatnosť kratšiu ako jeden rok, preto sa predpokladá, že s týmito finančnými aktívami a pasívami nie je spojené žiadne úrokové riziko.

Úrokové riziko Skupiny mesačne monitoruje vedenie Skupiny. Politiku úrokového rizika štvrťročne schvaľuje predstavenstvo. Vedenie analyzuje úrokovú expozíciu Skupiny na dynamickom základe. Simulujú sa rôzne scenáre, pričom sa zohľadňuje refinancovanie, obnovenie existujúcich pozícií a alternatívne zdroje financovania. Na základe týchto scenárov Skupina vypočíta vplyv definovaného posunu úrokových sadzieb na výkaz ziskov a strát. Scenáre sa vykonávajú len pre záväzky, ktoré predstavujú hlavné úročené pozície. Simulácia sa vykonáva mesačne s cieľom overiť, či maximálna potenciálna strata je v rámci limitov stanovených vedením.

**(iii) Riziko likvidity**

Riziko likvidity je definované ako riziko, že subjekt bude mať ťažkosti so splnením záväzkov spojených s finančnými záväzkami.

V tabuľke nižšie sú uvedené záväzky k 31. decembru 2023 podľa ich zostávajúcej zmluvnej splatnosti. Sumy uvedené v tabuľke splatností predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky. Tieto nediskontované peňažné toky sa líšia od sumy zahrnutej v konsolidovanej súvahe, pretože účtovná hodnota je založená na diskontovaných peňažných tokoch.

Ak nie je splatná suma pevne stanovená, vykazovaná suma sa určí na základe podmienok existujúcich na konci príslušného vykazovaného obdobia. Platby v cudzej mene sa prepočítavajú pomocou spotového výmenného kurzu k dátumu zostavenia súvahy.

Zostávajúca splatnosť finančných záväzkov na základe zmluvných nediskontovaných peňažných tokov k 31. decembru 2023 je nasledovná:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>Na požiadanie a menej ako 12 mesiacov</b>	<b>Od 1 do 2 rokov</b>	<b>Od 2 do 5 rokov</b>	<b>Viac ako 5 rokov</b>	<b>Spolu</b>
<b>Záväzky</b>					
Úvery (splátky istiny)	328,1	82,9	238,9	149,5	<b>799,4</b>
Úvery (budúce úrokové platby)	33,6	18,2	30,4	5,5	<b>87,7</b>
Finančné záväzky – krátkodobé (poznámka 22)	102,2	-	-	-	<b>102,2</b>
Budúce splátky z lízingu (poznámka 9)	4,4	4,8	9,4	0,5	<b>19,1</b>
<b>Celkové budúce platby vrátane budúcich splátok istiny a úrokov</b>	<b>468,3</b>	<b>105,9</b>	<b>278,7</b>	<b>155,5</b>	<b>1 008,4</b>

**33 Riadenie finančných rizík (pokračovanie)**

Zostávajúce splatnosti finančných záväzkov na základe zmluvných nediskontovaných peňažných tokov k 31. decembru 2022 sú nasledovné:

<i>V miliónoch EUR</i>	<b>Na požiadanie a menej ako 12 mesiacov</b>	<b>Od 1 do 2 rokov</b>	<b>Od 2 do 5 rokov</b>	<b>Viac ako 5 rokov</b>	<b>Spolu</b>
<b>Závazky</b>					
Úvery (splátky istiny)	217,3	418,9	287,9	70,2	<b>994,3</b>
Úvery (budúce úrokové platby)	36,8	24,4	23,6	2,4	<b>87,2</b>
Finančné záväzky – krátkodobé (poznámka 21)	115,5	-	-	-	<b>115,5</b>
Budúce splátky z lízingu (poznámka 9)	10,1	7,9	17,9	3,1	<b>39,0</b>
Čistá pozícia z derivátov (poznámka 21)	1,0	-	-	-	<b>1,0</b>
<i>Z toho peňažné príjmy     z derivátov</i>	(18,9)	-	-	-	<b>(18,9)</b>
<i>Z toho peňažné výdaje z     derivátov</i>	19,9	-	-	-	<b>19,9</b>
<b>Celkové budúce platby vrátane budúcich splátok istiny a úrokov Závazky</b>	<b>380,7</b>	<b>451,2</b>	<b>329,4</b>	<b>75,7</b>	<b>1 237,0</b>

Predstavenstvo priebežne prehodnocuje aktualizovanú prognózu peňažných tokov vypracovanú na konsolidovanej báze. K dátumu zostavenia týchto konsolidovaných finančných výkazov a na základe našej finančnej kapacity predstavenstvo zvážilo scenáre peňažných tokov vrátane stresového scenára a dospelo k záveru, že pri zostavovaní týchto konsolidovaných finančných výkazov je vhodné použiť predpoklad o nepretržitom fungovaní (pozri aj poznámku 2).

K 31. decembru 2023 prevyšovali krátkodobé záväzky krátkodobé aktíva o 200,6 milióna EUR. Po 31. decembri 2023 však skupina podpísala dva dodatky: prvý k úveru vo výške 60 miliónov EUR s pôvodnou splatnosťou 30. júna 2024, z čoho sa splatnosť časti vo výške 50,4 milióna EUR predĺžila do 30. júna 2027. Druhý dodatok k úveru vo výške 50,8 milióna EUR s pôvodným dátumom splatnosti 15. apríla 2024 predĺžil splatnosť do 15. apríla 2026. Okrem toho sa s bankami rokuje o predĺžení splatnosti súčasných rozvojových úverov s nominálnou hodnotou 102,7 milióna EUR a súčasných investičných úverov vo výške 52,2 milióna EUR. Zostatky bežných úverov zahŕňajú aj zostatok kontokorentného úveru vo výške 5 miliónov EUR, ktorý je splatný na požiadanie s 10-mesačnou výpovednou lehotou. Po 31. decembri 2023 a až do dátumu schválenia týchto konsolidovaných finančných výkazov banky nepožiadali o splatenie tohto zostatku.

V dôsledku udalostí po dátume zostavenia súvahy nie je žiadna z vyššie uvedených záväzkov splatná do 12 mesiacov a obežné aktíva dostatočne pokrývajú zostatok krátkodobých záväzkov.

**34 Riadenie kapitálu**

Cieľom skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť schopnosť skupiny pokračovať v činnosti s cieľom poskytovať výnosy akcionárom a prínosy ostatným zainteresovaným stranám a udržiavať optimálnu kapitálovú štruktúru s cieľom znížiť náklady na kapitál. S cieľom udržiavať alebo upravovať kapitálovú štruktúru môže skupina upraviť výšku dividend vyplácaných akcionárom, vrátiť kapitál akcionárom, vydať nové akcie alebo predat' aktíva s cieľom znížiť zadlženosť.

V súlade s ostatnými spoločnosťami v odvetví skupina monitoruje kapitál na základe čistej hodnoty aktív (upravenej). Skupina vypočítava čistú hodnotu aktív (upravenú) na nasledujúcom základe:

V miliónoch EUR	Poznámka	31. december 2023	31. december 2022
Vlastné imanie pripísateľné vlastníkom spoločnosti HB Reavis Holding S.A.		529,9	762,2
Upravené o Pridajte: Odložená daň z príjmov, netto (vrátane dlhodobých aktív určených na predaj)	15, 30	10,4	69,7
<b>Čistá hodnota aktív (upravená) podľa sledovania vedením</b>		<b>540,3</b>	<b>831,9</b>

Skupina tiež riadi pomer čistého zadlženia. Tento pomer je definovaný ako pomer úročených záväzkov voči tretím stranám mínus hotovosť a celkové aktíva skupiny.

V miliónoch EUR	31. december 2023	31. december 2022
Bankové úvery a finančný leasing znížené o hotovosť vrátane tých, ktoré sú klasifikované ako držané na predaj	718,3	935,5
Súčet aktív	1 522,5	2 025,5
<b>Pomer čistého zadlženia</b>	<b>47,18</b>	<b>46,18</b>

Pomer čistého zadlženia dosiahol úroveň 47,18 % (2022: 46,18 %). Skupina vyvíja úsilie na zníženie svojho zadlženia prostredníctvom predaja kľúčových a neklúčových aktív a splácania existujúcich úverov.

**35 Odhad reálnej hodnoty**

IFRS 13 vyžaduje použitie oceňovacích techník, pre ktoré sú k dispozícii dostatočné údaje, pričom sa maximalizuje použitie pozorovateľných vstupných údajov a minimalizuje použitie nepozorovateľných vstupných údajov. Miera podrobnosti zverejnených informácií závisí od pozorovateľnosti použitých vstupných údajov.

Na tento účel IFRS 13 stanovuje hierarchiu reálnej hodnoty, ktorá klasifikuje vstupné údaje do troch úrovní:

- Kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch pre identické aktíva alebo záväzky (úroveň 1).
- Vstupné údaje iné ako kótované ceny zahrnuté v úrovni 1, ktoré sú pozorovateľné pre aktívum alebo záväzok, buď priamo (t. j. ako ceny), alebo nepriamo (t. j. odvodené z cien) (úroveň 2).
- Vstupné údaje pre aktívum alebo záväzok, ktoré nie sú založené na pozorovateľných trhových údajoch (t. j. nepozorovateľné vstupné údaje) (úroveň 3).

**i) Investičné nehnuteľnosti**

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené investičné nehnuteľnosti Skupiny, ktoré sú oceňované v reálnej hodnote:

V miliónoch EUR	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Spolu
Investičné nehnuteľnosti – ocenenia k 31. decembru 2023 (poznámka 10)	-	-	1 188,2	<b>1 188,2</b>
Investičné nehnuteľnosti – ocenenia k 31. decembru 2022 (poznámka 10)	-	-	1 600,9	<b>1 600,9</b>

Investičné nehnuteľnosti úrovne 3 sú oceňované reálnou hodnotou pomocou metódy diskontovaných peňažných tokov, reziduálnej metódy, komparatívnej metódy, metódy priamej kapitalizácie, metódy hard-core layer a reálnej hodnoty pri nadobudnutí/predaji (nákladov) v prípade aktív, ktoré boli nadobudnuté/držené na predaj tesne pred dátumom zostavenia súvahy, alebo v prípade, že nie sú k dispozícii spoľahlivé porovnateľné informácie a vedenie použilo svoj úsudok a skúsenosti na posúdenie reálnej hodnoty. Techniky oceňovania pre úroveň 3 sú podrobnejšie opísané v poznámke 3. Reálna hodnota nehnuteľností, ktoré sú zahrnuté v segmente rezidenčných nehnuteľností, bola presunutá do zásob.

### 35 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

Kvantitatívne informácie o oceňovaní reálnej hodnoty s použitím nepozorovateľných vstupných údajov:

#### Správa aktív a správa investícií

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 31. decembra 2023 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2022 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozpätie 31. decembra 2023	Rozpätie 31. decembra 2022
<b>Slovensko</b>						
Kancelárie	Metóda pevného jadra (hard-core layer)	113,8	113,9	priemerné ročné nájomné / m <sup>2</sup>	188–203	188–200
				kapitalizačná miera pre konečnú hodnotu	7,10 % – 7,16	6,67 % – 6,82
Maloobchod	Metóda priamej kapitalizácie	348,9	341,2	priemerné ročné nájomné / m <sup>2</sup>	223	216
				Miera kapitalizácie pre konečnú hodnotu	6,50	6,20
<b>Celkom</b>		<b>462,7</b>	<b>455,1</b>			
<b>Celkom za segment</b>		<b>462,7</b>	<b>455,1</b>			

#### Vývoj v realizácii a v príprave

Segment	Metóda oceňovania	Reálna hodnota 31. decembra 2023 (v miliónoch EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2022 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozpätie 31. decembra 2023	Rozpätie 31. decembra 2022
<b>Slovensko</b>						
Kancelárie, kancelárie/maloobchod	Metóda zostatkových hodnôt	6,3	188,3	Kapitalizované čisté výnosy mínus náklady na dokončenie	9,3	156,8
				Miera kapitalizácie	5,80 % – 5,80	5,30 % – 6,80
Bytové	Metóda zostatkových hodnôt	28,5	30,6	cena v EUR za m <sup>2</sup>	4 840 – 4 840	4 550 – 4 840
<b>Celkom</b>		<b>34,8</b>	<b>218,9</b>			

Uvedené priemerné ročné nájomné zahŕňa odhadovanú trhovú hodnotu nájmu (EMRV), t. j. trhové nájomné za každý priestor (nemusí sa nutne zhodovať so súčasným nájomným) v danej nehnuteľnosti, vrátane príjmov z nájmu kancelárskych a maloobchodných priestorov, ale aj vedľajších príjmov zo skladovania, parkovania, reklamných nápisov, technológií a iných príjmov, vydelených počtom metrov štvorcových prenajímateľných kancelárskych, maloobchodných a skladových priestorov.

**35 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)**

## Vývoj v realizácii a v príprave (pokračovanie)

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 31. decembra 2023 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2022 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozpätie 31. decembra 2023	Rozpätie 31. decembra 2022
<b>Česká republika</b>						
Kancelárie	Metóda zostatkových hodnôt	-	27,7	Kapitalizované čisté výnosy mínus náklady na dokončenie Kapitalizačná miera	- -	87,8 6,25
Kancelárie	V obstarávacej cene	-	1,0			
<b>Celkom</b>		<b>-</b>	<b>28,7</b>			
<b>Poľsko</b>						
Kancelária	Komparatívna metóda	3,3	3,2	Cena v EUR za m <sup>2</sup> pozemku	984,0	945,7
Kancelárie	V obstarávacej cene	1,0	1,0	-		
<b>Celkom</b>		<b>4,3</b>	<b>4,2</b>			
<b>Spojené kráľovstvo</b>						
Kancelária	Metóda zostatkových hodnôt	465,8	530,5	Kapitalizované čisté výnosy mínus náklady na dokončenie Kapitalizačná miera	1 007,9 5,15 % – 5,35 %	1 016,5 4,50 % – 4,65
<b>Celkom</b>		<b>465,8</b>	<b>530,5</b>			

**35 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)**

## Vývoj v realizácii a v príprave (pokračovanie)

Segment	Technika oceňovania	Reálna hodnota 31. decembra 2023 (v mil. EUR)	Reálna hodnota 31. decembra 2022 (v miliónoch EUR)	Vstup	Rozpätie 31. decembra 2023	Rozpätie 31. decembra 2022
<b>Maďarsko</b>						
Kancelárie	Metóda priamej kapitalizácie	-	50,1	priemerné ročné nájomné / m <sup>2</sup>	-	215
				kapitalizačná miera	-	5,9
<b>Celkom</b>		<b>-</b>	<b>50,1</b>			
<b>Nemecko</b>						
Kancelária	V obstarávacej cene	-	72,7	-		
Kancelária	Metóda zostatkových hodnôt	170,7	183,0	Kapitalizované čisté výnosy mínus náklady na dokončenie Kapitalizačná miera	207,7 4,20 – 5,00 %	213,6 3,20 % – 4,00
<b>Celkom</b>		<b>170,7</b>	<b>255,7</b>			
<b>Celkom za segment</b>		<b>675,6</b>	<b>1 088,1</b>			
<b>Žiadne – hlavná činnosť</b>						
Logistika	Porovnávacía metóda	41,0	34,0	Cena v EUR za m <sup>2</sup>	774,7	3 016,2
Maloobchod	V obstarávacej cene	3,7	14,0	-		
HubHub	V obstarávacej cene	5,2	9,7	-		
<b>Celkom za segment</b>		<b>49,9</b>	<b>57,7</b>			

## 35 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)

### Proces oceňovania

Ocenenie nehnuteľností sa vykonáva dvakrát ročne na základe oceňovacích správ vypracovaných nezávislými a kvalifikovanými odhadcami.

Tieto správy vychádzajú jednak z

- informácií poskytnutých spoločnosťou, ako sú aktuálne nájomné, podmienky nájomných zmlúv, poplatky za služby, kapitálové výdavky atď. Tieto informácie pochádzajú z finančných systémov a systémov správy nehnuteľností spoločnosti a podliehajú celkovému kontrolnému prostrediu spoločnosti.
- predpokladov a oceňovacích modelov používaných odhadcami – predpoklady sa zvyčajne týkajú trhu, ako sú výnosy a diskontné sadzby. Vychádzajú z ich odborného posúdenia a pozorovania trhu. Vo všeobecnosti sa pre aktíva generujúce príjem používajú metódy DCF a priamej kapitalizácie, pre aktíva vo výstavbe sa používa reziduálna metóda a pre nehlavné aktíva a pozemkové rezervy sa používa komparatívna metodika.

Informácie poskytnuté odhadcom – ako aj predpoklady a modely oceňovania používané odhadcami – preveruje kontrolné oddelenie a finančný riaditeľ skupiny („CFO“). To zahŕňa preverenie zmien reálnej hodnoty za dané obdobie.

### Citlivosť ocenenia na zmeny významných nepozorovateľných vstupných údajov

Zníženie odhadovaného ročného nájomného zníži reálnu hodnotu. Zvýšenie diskontných sadzieb a sadzieb kapitalizácie (používaných pre konečnú hodnotu metódy DCF a pre metódu priamej kapitalizácie) zníži reálnu hodnotu.

Medzi týmito sadzbami existujú vzájomné vzťahy, keďže sú čiastočne určované podmienkami trhových sadzieb.

Hlavné použité predpoklady a vplyv primerane možných zmien týchto predpokladov na súhrnné ocenenia sú pre nehnuteľnosti v západnej Európe nasledovné:

Nájomné za meter štvorcový a mesiac bolo pre každú nehnuteľnosť vypočítané na základe skutočne zmluvne dohodnutých a prevládajúcich trhových sadzieb, ako ich odhadli kvalifikovaní odhadcovia. Ak by sa úroveň nájomného zvýšila alebo znížila o 10 %, účtovná hodnota investičných nehnuteľností by bola vyššia alebo nižšia o 345,7 milióna EUR (2022: 329,6 milióna).

- Miera kapitalizácie výnosov (výnos) v rámci portfólia bola stanovená na 4,20 % až 5,35 %, resp. v priemere 5,00 % (2022: od 4,00 % do 4,65 %, resp. v priemere 4,49 %). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila/znížila o 25 bázických bodov, účtovná hodnota investičného majetku by bola nižšia o 30,4 milióna EUR alebo vyššia o 33,6 milióna EUR (2022: nižšia o 35,2 milióna EUR alebo vyššia o 39,4 milióna EUR).

Hlavné použité predpoklady a vplyv primerane možných zmien týchto predpokladov na súhrnné ocenenia nehnuteľností v regióne strednej a východnej Európy sú nasledovné:

- Nájomné za meter štvorcový a mesiac bolo pre každú nehnuteľnosť vypočítané na základe skutočne zmluvne dohodnutých a prevládajúcich trhových sadzieb, ako ich odhadli kvalifikovaní odhadcovia. Ak by sa výška nájomného zvýšila alebo znížila o 10 %, účtovná hodnota investičnej nehnuteľnosti by bola vyššia alebo nižšia o 77,5 milióna EUR (2022: 228,9 milióna EUR).
- Miera kapitalizácie výnosov (výnos) v rámci celého portfólia bola stanovená na 5,75 % až 7,16 %, resp. v priemere na 5,99 % (2022: 5,30 % až 6,82 %, resp. v priemere 5,71 %). Ak by sa táto miera kapitalizácie zvýšila/znížila o 25 bázických bodov, účtovná hodnota investičného majetku by bola nižšia o 22,0 mil. EUR alebo vyššia o 23,9 mil. EUR (2022: nižšia o 39,4 mil. EUR alebo vyššia o 43,0 mil. EUR).

### ii) Finančné nástroje

Reálna hodnota finančného nástroja je cena, ktorú by bolo možné získať pri predaji finančného nástroja v bežnej transakcii medzi účastníkmi trhu k dátumu ocenenia a najlepšie ju dokazuje transakčná cena alebo aktívna kótovaná trhovú cenu. Odhadované reálne hodnoty finančných nástrojov stanovila Skupina na základe dostupných trhových informácií, ak existujú, a vhodných metodík oceňovania, ako je opísané nižšie. Na interpretáciu trhových údajov s cieľom stanovenia odhadovanej reálnej hodnoty je však nevyhnutne potrebný úsudok.

**Finančné aktíva vykazované v amortizovanej hodnote.** Reálna hodnota nástrojov s pohyblivou úrokovou sadzbou je zvyčajne ich účtovná hodnota. Odhadovaná reálna hodnota nástrojov s pevnou úrokovou sadzbou je založená na odhadovaných budúcich peňažných tokoch, ktoré sa očakávajú, diskontovaných súčasnými úrokovými sadzbami pre nové nástroje s podobným úverovým rizikom a zostávajúcou splatnosťou. Použité diskontné sadzby závisia od úverového rizika protistrany.

**Závazky vykazované v amortizovanej hodnote.** Vzhľadom na to, že väčšina úverov má variabilnú úrokovú sadzbu a že vlastné úverové riziko Skupiny sa podstatne nezmenilo, účtovná hodnota v amortizovanej hodnote sa približuje reálnej hodnote. Reálna hodnota záväzkov splatných na požiadanie alebo po uplynutí výpovednej lehoty („záväzky splatné na požiadanie“) sa odhaduje ako suma splatná na požiadanie, diskontovaná od prvého dňa, kedy by mohla byť požadovaná jej úhrada. Diskontná sadzba bola 4,56 % p.a. (2022: 5,70 % p.a.). Odhadované reálne hodnoty úverov sú uvedené v poznámke 21 (pre krátkodobé úvery sa používajú vstupné údaje úrovne 2, pre dlhodobé úvery sa používajú vstupné údaje

### **35 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)**

úrovne 3). Účtovné hodnoty obchodných a ostatných záväzkov sa približujú reálnym hodnotám.

**Finančné deriváty.** Reálne hodnoty derivátov vychádzajú z kotácií protistrany (banky) a považujú sa za ocenenia úrovne 2. Reálna hodnota bola odhadnutá takto:

**Forwardové devízové kontrakty.** Reálna hodnota sa stanovuje na základe kótovaných forwardových devízových kurzov k dátumu vykazovania a výpočtov súčasnej hodnoty založených na výnosových krivkách s vysokou úverovou kvalitou v príslušných menách.

**Úrokové swapy.** Reálna hodnota sa vypočíta ako súčasná hodnota odhadovaných budúcich peňažných tokov. Odhady budúcich peňažných tokov s pohyblivou úrokovou sadzbou vychádzajú z kótovaných swapových sadzieb, budúcich cien a medzibankových úrokových sadzieb. Odhadované peňažné toky sa diskontujú pomocou výnosovej krivky zostavenej z podobných zdrojov, ktorá odráža relevantné referenčné medzibankové sadzby používané účastníkmi trhu na tento účel pri oceňovaní úrokových swapov. Odhad reálnej hodnoty podlieha úprave o úverové riziko, ktorá odráža úverové riziko Skupiny a protistrany; táto sa vypočíta na základe úverových spreadov odvodených z aktuálnych cien úverových swapov alebo dlhopisov.

**Úrokový strop.** Reálna hodnota sa vypočíta ako súčasná hodnota odhadovaných budúcich peňažných tokov. Odhady budúcich peňažných tokov s pohyblivou úrokovou sadzbou vychádzajú z kótovaných swapových sadzieb, budúcich cien a medzibankových úrokových sadzieb. Odhadované peňažné toky sa diskontujú pomocou výnosovej krivky zostavenej z podobných zdrojov, ktorá odráža relevantné referenčné medzibankové sadzby používané účastníkmi trhu na tento účel pri oceňovaní úrokových swapov. Definované náklady zaplatené pri nákupe opcie IR CAP zabezpečujú, že reálna hodnota derivátu nemôže byť záporná.

### **36 Zosúladenie tried finančných nástrojov s kategóriami oceňovania**

Na účely oceňovania klasifikuje IFRS 9 „Finančné nástroje“ finančné aktíva do nasledujúcich kategórií: (a) finančné aktíva v FVTPL; (b) dlhové nástroje v FVOCI, (c) kapitálové nástroje v FVOCI a (c) finančné aktíva v AC. Finančné aktíva v hodnote FVTPL majú dve podkategórie: (i) aktíva povinné oceňované v hodnote FVTPL a (ii) aktíva takto určené pri prvotnom zaúčtovaní alebo následne. Okrem toho tvoria samostatnú kategóriu pohľadávky z finančného lízingu.

Finančné deriváty Skupiny sú klasifikované ako finančné aktíva v hodnote FVTPL. Všetky ostatné finančné aktíva Skupiny sa oceňujú v amortizovanej hodnote, pretože spĺňajú obe nasledujúce podmienky a nie sú určené ako aktíva v hodnote FVTPL:

- sú držané v rámci obchodného modelu, ktorého cieľom je držať aktíva s cieľom inkasovať zmluvné peňažné toky a
- jeho zmluvné podmienky vedú k peňažným tokom v stanovených termínoch, ktoré predstavujú výlučne splátky istiny a úrokov z nesplatennej istiny.

Všetky finančné záväzky Skupiny sú vykazované v amortizovanej hodnote s výnimkou finančných derivátov, ktoré sú klasifikované ako finančné záväzky v hodnote FVTPL.

**37 Konsolidované štruktúrované subjekty**

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené podrobnosti o dlhopisoch vydaných skupinou:

Subjekt	Krajina registrácie	ISIN	Kupón	Splatnosť
HB REAVIS Finance SK IV s. r. o.	Slovensko	SK4120013244	4,45 %	14. september 2027
HB REAVIS Finance SK V s. r. o.	Slovensko	SK4120014853	3,25 %	8. február 2025
	Slovensko	SK4000015814	3,25 %	30. september 2025
	Slovensko	SK4000016218	3,25 %	18. november 2025
HB REAVIS Finance SK VI s. r. o.	Slovensko	SK4000015590	2,75 %	17. júl 2026
HB REAVIS Finance SK VII s. r. o.	Slovensko	SK4000017729	3,35 %	25. september 2024
	Slovensko	SK4000018198	3,35 %	11. december 2024
	Slovensko	SK4000018586	3,35 %	24. marec 2025
	Slovensko	SK4000018701	3,35 %	24. marec 2025
HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o.	Slovensko	SK4000019378	3,40 %	15. január 2026
HB REAVIS Finance SK IX s. r. o.	Slovensko	SK4000020087	3,60 %	14. december 2026
	Slovensko	SK4000020459	3,75 %	31. marec 2026
	Slovensko	SK4000020855	3,85 %	30. jún 2026
	Slovensko	SK4000021424	4,10 %	31. august 2027
HB Reavis Finance CZ II s.r.o.	Česká republika	CZ0003541245	6M PRIBOR + marža 2,25 %	8. január 2025
	Česká republika	CZ0003528911	4,85 %	8. január 2025

Tieto subjekty boli konsolidované, keďže sú v úplnom vlastníctve Skupiny, boli zriadené výlučne na účely Skupiny a Skupina je vystavená prakticky všetkým rizikám a výnosom prostredníctvom vlastníctva a poskytnutých záruk za záväzky týchto subjektov. Skupina ručí za všetky záväzky týchto subjektov reprezentované emitovanými dlhopismi v hodnote 242,3 milióna EUR a 1,369 miliardy CZK (poznámka 21). Dlhopisy emitované subjektmi so sídlom na Slovensku sú kótované na burze cenných papierov v Bratislave, v Českej republike na burze cenných papierov v Prahe.

**38 Udalosti po skončení vykazovaného obdobia**

V februári 2024 sa skupina HB Reavis dohodla na predaji 100 % akcií svojej dcérskej spoločnosti HB Reavis Investment Management S.à r.l., ktorá spravuje realitný investičný fond HB Reavis. Ukončenie transakcie podlieha schváleniu regulačnými orgánmi v Luxembursku a na Slovensku.

V februári 2024 skupina dokončila predaj akcií spoločnosti Pressburg Urban Projects a. s., ktoré boli k 31. decembru 2023 klasifikované ako držané na predaj.

Po 31. decembri 2023 a do dátumu schválenia týchto konsolidovaných finančných výkazov skupina splatila úvery vo výške 32,2 milióna EUR a čerpala nové úvery vo výške 35,0 milióna EUR.

Po skončení vykazovaného obdobia nedošlo k žiadnym ďalším významným udalostiam, ktoré by mali vplyv na pochopenie týchto konsolidovaných finančných výkazov.